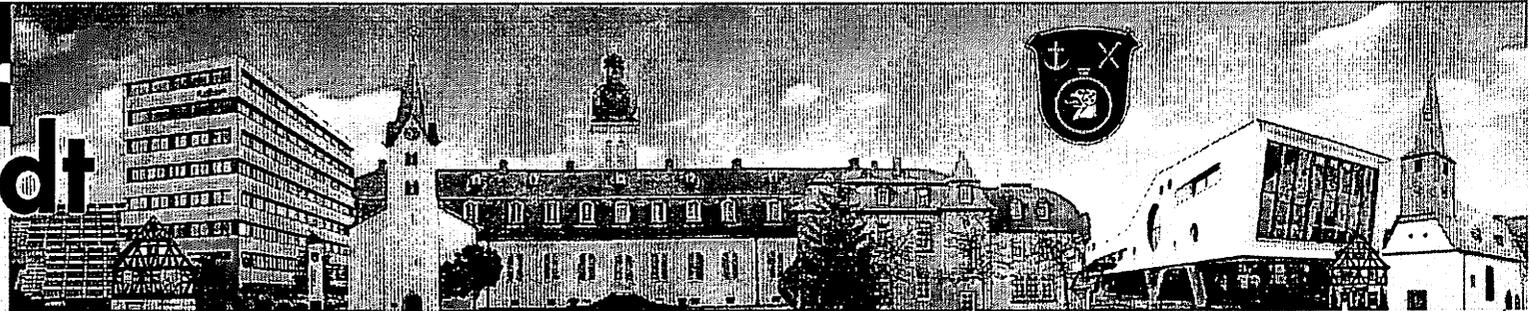


Weiterstadt

Im Herzen von Rhein-Main



Bauleitplanung Stadt Weiterstadt

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

Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §
4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 04.02.2013).

Weiterstadt, den 11.12.2013

Stellungnahmen und Anregungen

Regierungspräsidium Darmstadt 06.02.2013
Regierungspräsidium 11.02.2013
Landkreis Darmstadt-Dieburg, Naturschutz und Landschaftspflege
Untere Naturschutzbehörde 31.01.2013
Hessen Mobil Straßen- u. Verkehrsmanagement 18.01.2013
HSE Technik GmbH & Co. KG 31.01.2013

Stellungnahme ohne Anregungen

Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried 18.12.2012
Landeswohlfahrtsverband Hessen 20.12.2012.
Stadtwerke Weiterstadt 03.06.2013

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband
Landesjagdverband Hessen
Magistrat der Stadt Weiterstadt – Straßenverkehrsbehörde
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
BUND Landesverband Hessen e.V.
Hess. Gesellschaft f. Ornithologie und Naturschutz

Stellungnahmen Privater

Stellungnahmen Privater wurden nicht abgegeben

Die folgenden Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Weiterstadt beschlossen:

EINGANG
04. FEB. 2013
Stadt Weiterstadt

 Region
der Zukunft
Landkreis
Darmstadt-Dieburg

Kreisheim Darmstadt
Hagenstraße 207

Sprechzeiten:
Donnerstag 9 - 12 und 14 - 17 Uhr

Telefon
(Durchwahl): (06151) 881-22 09
PC-Fax: (06151) 881-42 09
Telefax: (06151) 881-22 29
E-Mail: lkrcheim@laddt.de

Telefaxzentrale: (06151) 881-0
Telefax, zentral: (06151) 881-10 93
Internet: <http://www.laddt.de/>

Der Kreisschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom Unser Zeichen Sachbearbeiterin Datum
B/5-TÖB-20/3 Frau Kreber 31. Januar 2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil
Schneppenhausen

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 13. Dezember 2012, Az.: III/2-610-10 wil

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung
genommen:

Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz
der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer
Land“. In diesem Zusammenhang verweist die Untere Wasserbehörde auf die Schutzgebietsver-
ordnung vom 22.10.1970 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 49/1970
S. 2317).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

...2

Postanschrift:

Der Kreisschuss des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Ust-IdNr. DE 111 608 693

Dienstgebäude/Leitungsstellen

Hagenstraße 207
Darmstadt-Kreisheim

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
(BLZ 508 301 50) 549 096
BIC HELADEF1333
IBAN DE47 50830150 0000549096

Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 576 51) 83 200 114
BIC HELADEF1333
IBAN DE21 50832651 0033200114

Landesbank Hessen-Thüringen
(BLZ 300 300 00) 5093 403 003
BIC HELADEF3333
IBAN DE36 50050000 5093403003

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 00) 115 44-609
BIC FBANK3333
IBAN DE50 26010060 0011544609

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Verlässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.

Untere Naturschutzbehörde

Bei der angewandten Satzungsart ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Der zulässige Eingriffsumfang wird aus der gewählten textlichen Festsetzung für uns nicht erkennbar und wird in der Begründung auch nicht erläutert. Auf dem überplanten Grundstück befinden sich mehrere Hütten, Freisitze, Zäune, ein Gewächshaus, ein Schwimmbecken etc.. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte das Ausmaß der Eingriffe auf der betroffenen Parzelle durch entsprechende Vorgaben begrenzt werden. Eine Massivbauweise der Hütten sollte aus Eingriffminimierungsgründen ausgeschlossen, ein Mindestmaß an Bepflanzungsvorgaben mit heimischen Gehölzen vorgegeben werden. Die pauschal vorgenommene Aufwertung (Bilanzierung) erscheint aufgrund der Vielzahl an baulichen Anlagen nicht gerechtfertigt. Sofern an einer Legalisierung aller vorhandenen baulichen Anlagen festgehalten wird, sollte eine Bilanzierung erstellt und für einen Ausgleich gesorgt werden. Wir bitten um Ergänzung des Satzungsentwurfes.

**Wirtschaft, Standortentwicklung
Brand- und Katastrophenschutz
Ländlicher Raum
DA-DI Werk -Umweltmanagement-
DA-DI Werk -Gebäudemanagement-
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulservice**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffsregelung ist bereits angewendet worden (s. Pkt. 7.0 der Begründung). In der Satzung sind die Flächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Nutzung „Hausgarten“ festgesetzt auf denen nur Vorhaben gemäß § 14 BauNVO (Nebenanlagen) zulässig sind, die gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO genehmigungsfrei sind. Mit dieser Nutzungsbeschränkung und der Einfügungserforderlichkeit des § 34 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben hinreichend steuerbar.

Es wird zu Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155
64320 Weiterstadt

Unser Zeichen: Az. III 31.2-61d 02/01-118
Ihr Zeichen: (B/2 610-10 wll)
Nachricht vom: 13. Dezember 2012
Ihr Ansprechpartner/in: Karin Schwab
Zimmernummer: 4.043
Telefon/ Fax: 06151-126321/126914
E-Mail: karin.schwab@rpd.hessen.de
Datum: 6. Februar 2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Stadtteil Schneppenhausen

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Es bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

Der Geltungsbereich der o.g. Satzung überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung:

Bodenschutz

Folgenden Hinweis bitte ich in die textlichen Fortsetzungen aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren,

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmennehaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpd.de

Servicezeiten:

Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon:

Telefax:

06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Übernahme des Hinweises in die Ergänzungssatzung erfolgt nicht, da durch die Satzung kein eigenständiges Baurecht geschaffen wird. Die gesamte Fläche wird als private Grünfläche mit der Nutzung „hausferner Garten“ festgesetzt. Die Begründung wird um einen Hinweis zum Umgang mit Bodenverunreinigungen ergänzt.

erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Eine bergrechtliche Stellungnahme liegt mir nicht vor.

Aus der Sicht der Dezernate Grundwasser, Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz und Immissionsschutz bestehen gegen die Ergänzungssatzung keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Karin Schwab

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken der Dezernate Grundwasser, Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz und Immissionsschutz bestehen und keine Anregungen vorgebracht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155
64320 Weiterstadt

Unser Zeichen: Az. III 31.2-61d 02/01- 118
Ihr Zeichen: BV2 610-10 wll
Nachricht vom: 13. Dezember 2012
Ihr AnsprechpartnerIn: Karin Schwab
Zimmernummer: 4.043
Telefon/Fax: 06151-126321/128914
E-Mail: karin.schwab@pda.hessen.de
Datum: 11. Februar 2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr.3 BauGB für den Stadtteil Schneppenhausen

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 6. Februar 2013 sende ich Ihnen die Stellungnahme der Bergaufsicht:

Das Gebiet wird derzeit von zwei Untersuchungserlaubnissen überdeckt. Gegenwärtig sind keine konkreten Aufsuchungsvorhaben bekannt, so dass keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen stehen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltschadung habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Karin Schwab

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstr. 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.pda.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



HSE Technik GmbH & Co. KG
 Wilsdorf Bach
 Denkmalstr. Weg 24
 64373 Darmstadt
 Telefon 06151 701-8113
 Telefax 06151 701-8119
 Web-Seite www.hse-technik.de
 E-Mail info@hse-technik.de
 Ust-IdNr.: DE275311112
 Umsatzsteuer: B160709

EINGANG
06. FEB. 2013
Stadt Weiterstadt

HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 18 11, D-64371 Darmstadt

Stadt Weiterstadt
 Technische Verwaltung
 Reichbahrstr. 6
 64331 Weiterstadt

**Baubeklebung der Stadt Weiterstadt
 Spätn "Ergänzungserklärung für den Stadtratz Schneppenhausen"
 Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurt Str. 100, 64293 Darmstadt, Strom- und Gasverteilungsnetze. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südwestdeutsche Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurt Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwärmek- und Wasserleitungsnetze.

Im Auftrag des VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

In Schneppenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Erweiterung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leistungsbedingungen geben zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.

HSE Technik GmbH & Co. KG
 Postfach Weg 24
 64373 Darmstadt
 Telefon 06151 701-8113
 Fax 06151 701-8119
 www.hse-technik.de

Ergänzungserklärung HSE Technik Verwaltung-GmbH
 Sitz der Gesellschaften Darmstadt
 Denkmalstr. Weg 24
 64373 Darmstadt
 Geschäftsbereich
 Dipl.-Ing. Frank Pörsch, JStBA
 Vorschauweg 1
 64373 Darmstadt

St.Nr.: 07 247 00443
 Bauplanungsamt
 Postfach 110
 64373 Darmstadt
 HSE AG, Postfach 100, 64293
 Darmstadt
 USt-IdNr.: DE275311112

Baum 18/12 vor wurde auf 18/12-Belegbogen geprüft

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans Wege zu entwiden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans Pflanzungen im öffentlichen Bereich vorzunehmen.



Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird vom VNB getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sieht der VNB bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseriige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

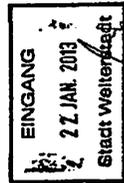
Freundliche Grüße


ppa. Holger Reich
Leiter Netzservice


I. A. Wilhelm Bosch
Netzservice

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans eine Gasversorgung zu ermöglichen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Darmstadt



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100703, 64267 Darmstadt

Stadt Weiterstadt
Fachbereich Technische Verwaltung
Riedbahnstr. 6
64331 Weiterstadt

Altanzusichen 34 c 4, BE 7.2 Sc 13, 1932

Dst.-Nr. 0477

Bearbeitet/vn Gregor Schwaibich

Telefonnummer 061517306-3404

Telefax 061517306-3450

E-Mail Gregor.Schwaibich@mobil.hessen.de

Datum 18. Januar 2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt:

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

- 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung)
für den Stadtteil Schneppenhäuser
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 13.12.2012; Ihr Zeichen: III/2 610-10 wl

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten beiden Satzungen bestehen seitens Hessen Mobil
keine Einwände.

Zu unserer Entlastung senden wir Ihnen einen Satz der Bauleitplunterlagen
wieder zurück.

Fachliche Hinweis:

- Gegen den Straßenbauleitplan von klassifizierten Straßen bestehen
keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund
des BImSchG.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Geol-Gebäude Weg 4
64269 Darmstadt
www.mobil.hessen.de
Telefon: 061517306-0
Fax: 0615173063150
US-Adresse: DE811702027
BIC: HELA2333
Landesamt Hessen-Thüringen
Zulassung: MFC-Hessen/Mobil
US-IdNr.: DE811702027
BIC: HELA2333
No. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 04322000001
EORI-Nr.: DE140347



**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

- Die konkrete Maßnahme der Errichtung eines Lärmschutzwalls im Plangebiet Gräfenhausen ist im Vorfeld zu gegebenem Zeitpunkt mit Hessen Mobil abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Ute Metzler

Keine Abwägung erforderlich.

Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

E I N G A N G
21. DEZ. 2012
Der Magistrat
der Stadt Weiterstadt

Datum 20. Dezember 2012
Auskunft Herr Löber
Telefon 2569
Telefax 1569
E-Mail thomas.loeber@lwv-hessen.de
Zimmer 438
Zeichen

Baulandplanung der Stadt Weiterstadt;
- 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den
Stadtteil Gräfenhausen
- 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung für den
Stadtteil Schneppenhausen
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 13.12.2012 - III/2 610-10 wil -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o. a. Baulandplanung der Stadt Weiterstadt werden Interessen des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen nicht berührt.

Bedenken und Anregungen sind daher nicht vorzubringen.

Die uns überlassenen Unterlagen sind zu unserer Entlastung wieder beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:


(Löber)

Internet
www.lwv-hessen.de

Telefon
0561 9094 - 0

Telefax
0561 9094 - 3050

Besucherschrift
Königsgraben 30
34117 Kassel

Bankverbindung
Kto.Nr. 408 100 710 7
BLZ 520 500 30
Landeswohlfahrtsverband
IBAN DE24 5205 0000 4081 0070 07
BIC HELADEF330

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.



**Wasserverband
Schwarzbachgebiet-Ried**
Abflussregelungs-
und Gewässerunterhaltungsverband

EINGANG
20. DEZ. 2012
Stad.: Weiterstadt

Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Das Zeichen/Schreiben vom: Unser Zeichen: Sachbearbeiter(in): Datum:
III/2 610-10 VII M6./Vo Herr Möhrle 18.12.2012

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt

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

1. Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den
Stadtteil Schneppenhausen

-Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried wird durch die oben genannten Bauleitplanungen
nicht tangiert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Geschäftsführer

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden

Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried
Neuwiesenweg 7
64331 Weiterstadt
Stad. Graf-Oswau

Hausadresse:
Neuwiesenweg 7
64331 Weiterstadt
Postfachadresse:
Postfach 1751 - 64507 Graf-Oswau

Telefon: (0 61 52) 4 04 20 E-Mail: mail@wasserverband-schwarzbachgebiet-ried.de
Telefax: (0 61 52) 8 35 26 Internet: www.schwarzbachgebiet-ried.de
Stadt- u. Kreisarchivamt Darmstadt
RI.2 500 501 509 Ikt.-Nr.: 842 200 Kennziffer: 0497



STADT WEITERSTADT - RIEDBANNSTRASSE 6 • 64331 WEITERSTADT

Abteilung
Hochbau/ Planung/ Umwelt

--- im Haus ---

Stadtwerke Weiterstadt
Eigenbetrieb Stadtwerke
6 technische Betriebsleitung

☎ 031 604466-0
☎ 031 604466-23

📧 E-Mail: 64331 Weiterstadt - Ortsmitte
<http://www.weiterstadt.de>
📧 heide.limmer@stadtwerke-weiterstadt.de
📧 heide.limmer@stadtwerke-weiterstadt.de

📄 Sachbearbeiter: Herr Lemmer
Durchwahl: 031 604466-14
📅 Sprechzeiten: 08.00 - 12.00 Uhr
📅 Mo - Fr
📅 oder nach Vereinbarung

📄 Ihre Zeichen: Unser Zeichen
Stadtwerk/Lem Datum: 03.06.2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Ergänzungssatzung OT Schneppenhausen westlich Westendstraße
Stellungnahme der Stadtwerke Weiterstadt

Stellungnahme

Die Stadtwerke haben keine Anmerkungen zur Einführung der Ergänzungssatzung, da die Nutzung des Gebietes nur baugenehmigungsfrei gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO erfolgen darf und somit die Abwasserentsorgung nicht benachteiligt werden muss.

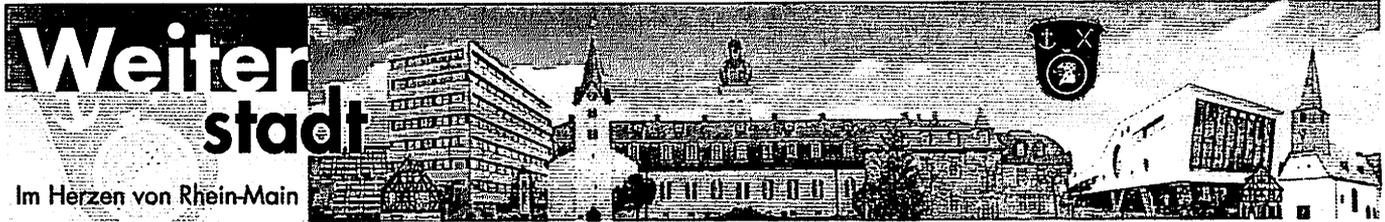

M. Eng., Dipl.-Ing. (FH)
H. Lemmer

Bankverbindungen
Verenigte Volksbank
Giesheim-Weiterstadt eG
Konto-Nummer: 180 920
Bankleitzahl: 088 024 00

Stadt- und Kreispostkasse
Darmstadt
Konto-Nummer: 290 11629
Bankleitzahl: 088 001 50

Steuernummer: 007 226 01243
Umsatzsteuer: 06 111 609 372

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden



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

1.0 Rechtsgrundlagen

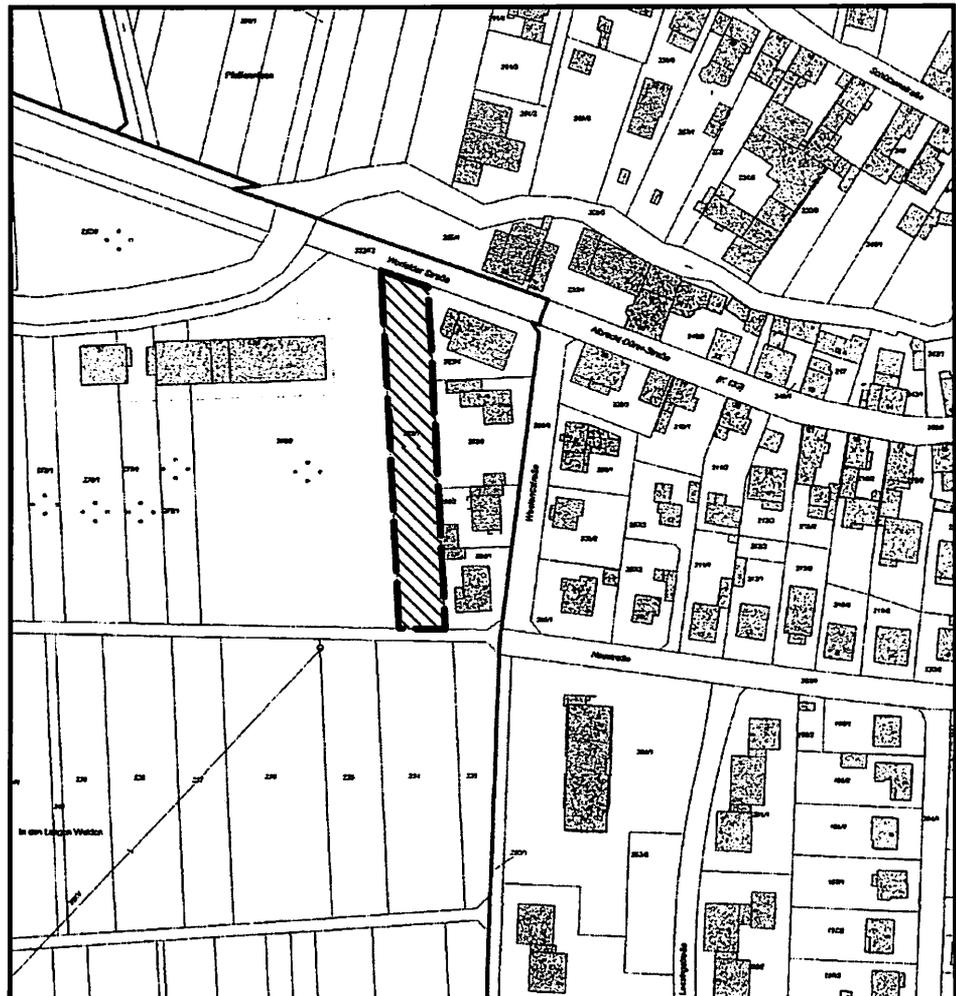
Der Satzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2) mit der Nutzung „Hausgarten“ festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben gemäß § 14 BauNVO, die gemäß Anlag 2 zu § 55 HBO genehmigungsfrei sind.

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)

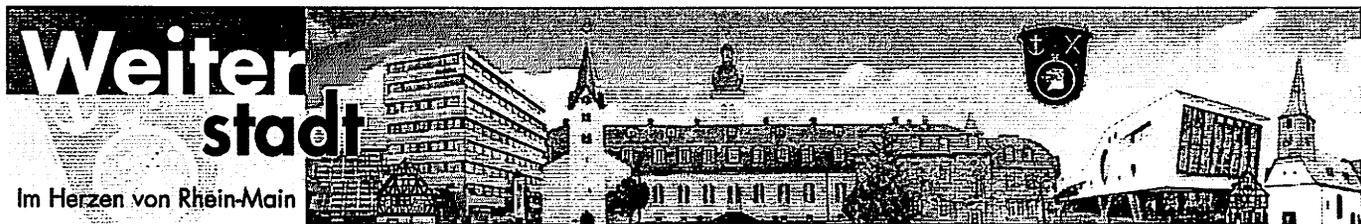
Offenlage vom: 03.01.2013
(§ 3 (2) BauGB) bis: 04.02.2013

Satzungsbeschluss am:
(§ 10 BauGB)

Bekannt gemacht am:
(§ 10 BauGB)

.....

Beglaubigt



11.07.2012

STADT WEITERSTADT

Ergänzungssatzung

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

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 des betroffenen Grundstücks 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.

Wie in entsprechenden Fällen an anderer Stelle im Bereich eines Ortsrandes üblich, endet die tatsächliche gärtnerische Nutzung nicht an der durch die vorhandene Bebauung definierten Innenbereichsgrenze „an der hinteren Hauskante“, sondern reicht in einem gewissen Umfang über diese fiktive Bebauungsgrenze in den eigentlichen Gartenbereich des Grundstückes hinaus. Ziel dieser Planung ist die Sicherung der langjährigen Nutzung als Hausgärten.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Schneppenhausen, Flur 5, Flurstück Nr.: 283/1 (westlicher Ortsrand, südlich der Worfelder Straße).

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 Schneppenhausen“ 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 für Landwirtschaft‘ und ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug‘ ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als ‚Grünland –Planung; mit der Zweckbestimmung Obstanbau‘ dar. Der in Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2) mit der Nutzung „Hausgarten“ festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben, die gemäß § 14 BauNVO als Nebenanlagen zu der Hauptnutzung der Wohngrundstücke und darüber hinaus gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO baugenehmigungsfrei sind.

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 Jahren bestehenden Zustandes der Hausgartennutzung.

Als Voreingriffszustand könnte gemäß Flächennutzungsplandarstellung ein Erwerbsobstanbau angenommen werden. Der Nacheingriffszustand entspricht dem gegenwärtigen Bestand und kann als arten- und strukturarme Hausgärten mit einem Korrekturzuschlag auf Grund des zum Teil üppigen Baubestandes von 4 Wertpunkten angesprochen werden.

Die im Folgenden angeführte Zusammenstellung der Nutzungstypen gemäß Anlage 3 zu Kompensationsverordnung zeigt eine Erhöhung der Wertigkeit um 2 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
03.221	Obstplantagen ohne Untersaat (intensiv bewirtschaftete Busch-, Halbstamm- und Spalierobstkulturen)	16
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten Zuzüglich Korrekturzuschlag gemäß Anlage 2 zur KV Pkt 2.3. plus 4 WP	18

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.