



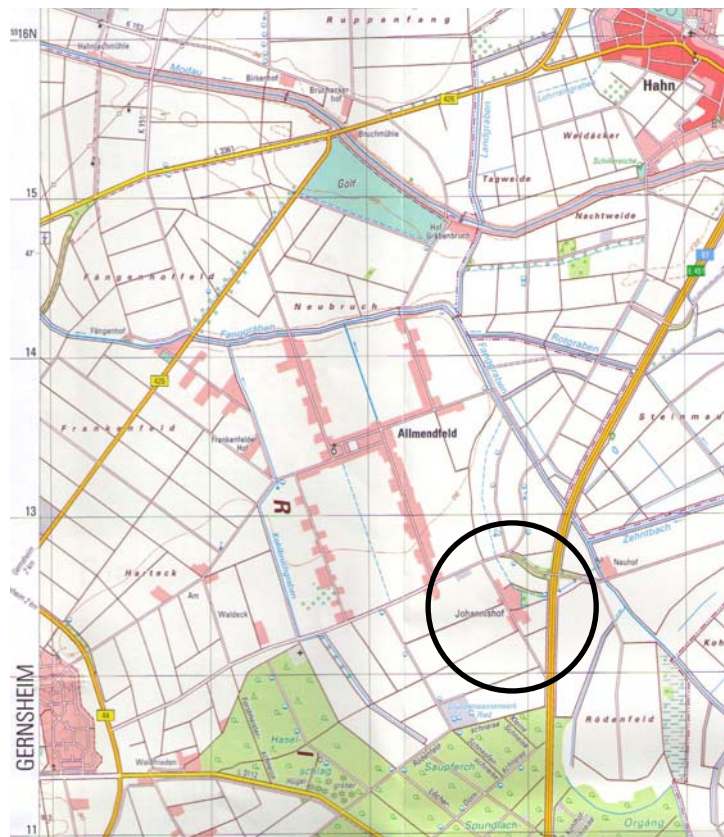
SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

AUSSENBEREICHSSATZUNG „JOHANNISHOF“

Stadtteil Allmendfeld

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben
im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Satzungstext mit Begründung und Kartenunterlage



Übersichtsplan: unmaßstäblicher Ausschnitt aus der TK 1:25.000, 6217 Zwingenberg

Stand: September 2010

SATZUNGSTEXT

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2006 (GVBl. I S. 666, 669) hat die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim in ihrer Sitzung am 14.09.2010 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der beigefügten Kartenunterlage im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.
2. Zulässig ist außer der landwirtschaftlichen Nutzung die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben, denen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie
 - einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Zulässigkeit

1. Die Errichtung von Neubauten im Sinne von § 35 Abs. 6 BauGB ist nur in den in der Kartenunterlage festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
2. Neubauten dürfen mit maximal 1 Vollgeschoss errichtet werden. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15m. Der Dachgeschossausbau ist zulässig, die Errichtung von Gauben richtet sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO).
3. Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf nicht mehr als 5,50 m und der First nicht mehr als 10,50 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
4. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
5. Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun oder anthrazit). Hochglanzdachsteine sind nicht erlaubt. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schöfferstadt Gernsheim

.....
- Bürgermeister -

—

BEGRÜNDUNG

1 Lage und Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Johannishof“ liegt im Südosten des Stadtteils Allmendfeld, ca. 120m westlich der Autobahntrasse der A 67. Er umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 20 Nr. 2/4 tlw.; 3/1; 3/2; 4; 5 tlw.; 7; 8/21/2; 1; 8/2 tlw.; 9/4 tlw.; 14/2; 14/4; 21/2 sowie die Wegeparzellen 48; 49/3 tlw.; 55/1 tlw.; 63 tlw. und die Grabenparzelle 73 teilweise.

2 Erfordernis der Planaufstellung

Die früher selbständige Gemeinde Allmendfeld war eine Neugründung der Nationalsozialisten im Jahr 1937. Es war die größte von vier hessischen Erbhofsiedlungen (Riedrode, Allmendfeld, Rosengarten, Hessenaue), die inmitten fruchtbaren Ackerlandes gegründet wurden.

Während der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts siedelten sich mehrere Aussiedlerhöfe im Umfeld an.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Johannishof und drei weitere ehemalige Hofstellen, die alle nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Weitere Wohnhäuser sind auf abgeteilten Grundstücken errichtet worden. Zurzeit liegen weitere Umnutzungs- und Bauwünsche vor, die aufgrund der Tatsache, dass die Grundstückseigentümer nicht mehr privilegiert nach § 35 BauGB sind, im Außenbereich nicht genehmigungsfähig sind. Dies veranlasst die Stadt Gernsheim, hier bauleitplanerische Sicherheit zu schaffen. Einerseits soll die Umnutzung, Sanierung und geringfügige Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestands ermöglicht werden, damit die früher landwirtschaftlich genutzten Gebäude nicht dem Verfall preisgegeben werden, andererseits soll die Ausweitung begrenzt werden.

3 Einfügung in die Regionalplanung und in die Bauleitplanung der Stadt

Im wirksamen Regionalplan Südhessen 2000, der im Jahr 2004 neu genehmigt wurde, liegt der Geltungsbereich der Satzung im Regionalen Grünzug, der bebaute Bereich wurde jedoch ausgespart, und im Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege. Im Entwurf des Regionalplans 2009 liegt der Geltungsbereich ebenfalls unter Aussparung des bebauten Bereichs im Vorranggebiet Regionaler Grünzug und im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, umgeben von Vorranggebieten für Landwirtschaft. Außerdem ist der Geltungsbereich Bestandteil eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Der mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 13.09.2005 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Gernsheim stellt für den Geltungsbereich der Satzung Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die vorhandene Bebauung ist keinerlei Baufläche ausgewiesen, sie liegt somit im Außenbereich.

Für den Kernbereich des Stadtteils Allmendfeld sowie für die davon nach Norden und Süden abzweigenden vier Straßen wurden im Jahr 1996 Bebauungspläne aufgestellt, die am 03.01.1997 Rechtskraft erlangten.

Das Instrument des Bebauungsplans wurde für die Bebauung am Johannishof nicht gewählt, da er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre und eine Verfestigung der Splittersiedlung ermöglichen würde. Außerdem sind die vorhandene Verkehrserschließung (Ausbauzustand des Johannishofwegs, Anbindung an den überörtlichen Verkehr) ebenso wie die Ver- und Entsorgung nur begrenzt belastbar.

Um dennoch die Grundstücke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, stellt die Stadt Gernsheim eine Außenbereichssatzung auf.

4 Bestand

Keine der ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen beherbergt heute noch einen Haupterwerbsbetrieb, die Wohnnutzung ist vorherrschend, auch die Nebengebäude sind teilweise schon zu Wohnzwecken umgenutzt. Im Norden des Gebiets liegen drei mit je einem Wohnhaus bebaute Parzellen und das im Süden am Johannishofweg liegende Wohnhaus ist zu einer Tierpension erweitert worden.

Das Wohnhaus Johannishofweg 1 steht unter Denkmalschutz.

Die baulichen Anlagen sind zum großen Teil gut eingegrünt und fügen sich dadurch in das Landschaftsbild ein.



Nördlich des nach Osten führenden Wegs (Flurstück Nr. 63) verläuft ein Graben (Flurstück Nr. 73), der zum Teil im Geltungsbereich der Satzung liegt. Dabei handelt es sich um einen Straßenbegleitgraben, der seit vielen Jahren verfüllt ist und keine Verbindung zu einem Vorfluter hat, also nicht um eine Gewässerparzelle.

5 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Boden

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt nach Norden zum Berleweg (K 212), der nach Westen führt und an die Umgehungsstraße L 3112 der Stadt Gernsheim anbindet.

Die Versorgung des Gebiets mit **elektrischer Energie** ist über das bestehende Versorgungsnetz der EWR (Elektrizitätswerk Rheinhessen) gesichert.

Die **Wasserversorgung** und die **Abwasserbeseitigung** sind über das vorhandene Leitungssystem sichergestellt.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im **Wasserschutzgebiet der Zone III** und im **Risikoüberschwemmungsbereich** des Rheins, welches beim Versagen eines Deichs überschwemmt wird. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. hochwassersichere Heizöllagerung).

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des **Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried**. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei baulichen Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried zu beachten. Der Grundwasserbewirtschaftungsplan wurde mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/1999 S. 1659, mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006 S. 1704).

Auch wenn die Grundwasserflurabstände im Plangebiet in den zurückliegenden drei Dekaden mehr als zwei Meter betragen, ist nicht sichergestellt, dass dies auch langfristig – namentlich auch bei der Reduzierung der Grundwasserförderung durch die benachbarten Wasserwerke – so bleibt.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für das Planungsgebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von **Altflächen** (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Auch bei der Stadt Gernsheim sind in diesem Bereich keinerlei Altflächen bekannt.

Werden bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).

6 Bauliche Nutzung, Festsetzungen

Da die von der Satzung erfassten Grundstücke nach wie vor im Außenbereich liegen, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB. Zulässig sind außer landwirtschaftlich genutzten Gebäuden Wohnhäuser und auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Es werden einige Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen, um eine Ausweitung in den Außenbereich zu verhindern und eine gute Einpassung in die Landschaft zu gewährleisten:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich auf die bestehenden Gebäude und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig in eingeschossiger Bauweise. Bei der Errichtung von Neubauten dürfen die Gebäude nur mit einer maximalen Gebäudelänge von 15m errichtet werden, um den Charakter des Außenbereichs zu wahren und Grund und Boden zu schonen.
- Es werden maximale Traufwand- und Firsthöhen festgesetzt zur Begrenzung der Höhenentwicklung, wie sie in den locker bebauten Seitenstraßen des Stadtteils Allmendfeld vorherrscht.
- Je Wohngebäude werden nur zwei Wohnungen zugelassen, ebenfalls um den Außenbereichscharakter zu wahren.
- Mit der Festsetzung zur Dachdeckung bezüglich Material und Farbe soll die Einpassung in den ländlichen Raum und die in Allmendfeld vorhandene Bebauung erhalten bleiben.

Da sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben auch zukünftig nach § 35 BauGB richtet, wird die Genehmigungsbehörde bei zukünftigen Baugesuchen die Einpassung in den Außenbereich prüfen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsprüfung muss vom Bauherrn im jeweiligen Bauantragsverfahren vorgenommen werden.

7 Beteiligung der Öffentlichkeit und Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim fasste in ihrer Sitzung am 08.12.2009 den Beschluss, die Außenbereichssatzung „Frankenfelder Weg“ gemäß § 35 Absatz 6 BauGB aufzustellen und in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB die Offenlegung durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.01. bis zum 25.02.2010 einschließlich, Stellungnahmen wurden in dieser Zeit nicht abgegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden einige Hinweise nachrichtlich in die Kartenunterlage aufgenommen sowie die Begrenzung zukünftiger Neubauten oder Erweiterungen der Gebäude auf 15m Gebäudelänge. Daher wird in Anwendung des § 4a Absatz 3 BauGB eine erneute Auslegung vorgenommen und auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut am Verfahren beteiligt mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu der ergänzten Änderung (Begrenzung der Gebäudelänge) abgegeben werden.

Die erneute öffentliche Entwurfsauslegung erfolgte in der Zeit vom 25.05. bis zum 08.06.2010 und wurde zuvor am 12.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung gingen weder von der Öffentlichkeit noch von den beteiligten Fachbehörden Anregungen ein.

Daher konnte die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 14.09.2010 den Satzungsbeschluss fassen.

Schöfferstadt Gernsheim, den

.....

Der Bürgermeister

—