

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER KREISSTADT ERBACH



Gemäß § 62 Absatz 5 der Hessischen Gemeindeordnung in Verbindung mit § 58 Absatz 6 der Hessischen Gemeindeordnung bringe ich hiermit zur öffentlichen Kenntnis, dass am

Mittwoch, 06.03.2024, um 20:00 Uhr
im Sitzungssaal (3. OG), Rathaus, Neckarstraße 3, 64711 Erbach

eine öffentliche Sitzung

des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

stattfindet.

Tagesordnung:

1. Genehmigung des Protokolls der 22. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 06.12.2023
2. Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Stadtteil Günterfürst (VL-11/2024
a) Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 1. Ergänzung)
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
b) Beschlussfassung der Ergänzungssatzung "Naturkindergarten –
Günterfürst" als Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 10
BauGB
3. Ankauf eines Grundstücks in der Gemarkung Schönnen als zukünftiger (VL-24/2024
Standort für ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus Schönnen- 1. Ergänzung)
Ebersberg.
4. Ausbau/Aufstockung der Kindertagesstätte Sonnenschein (VL-163/2023
4. Ergänzung)
5. Bauvoranfragen und Bauanträge
6. Anfragen und Mitteilungen

Erbach, 27. Februar 2024

Lucie Myska
Stellvertr. Ausschussvorsitzende



Starke Ideen für die Zukunft



Bauausschuss Erbach

Ergänzungssatzung "Naturkindergarten - Günterfürst"

Satzungsfassung Januar 2024

04.03.2024

Agenda

01

**Ausgangssituation
und Verfahren**

02

Satzungsfassung

03

**Festsetzungen der
Planzeichnung**

04

**Naturschutzrecht-
licher Ausgleich**

05

**Artenschutzrecht-
liche Festsetzungen**

Ausgangssituation und Verfahren

Lage im Ortsteil Günterfürst

- * Anlass ist die Realisierung eines Naturkindergartens
- * Geltungsbereich
 - Flurstück 109, Flur 1, Gemarkung Günterfürst
 - Flächengröße von 1.293 m²
- * Landwirtschaftliche Nutzung
- * Ausweisungen des Regionalplans und Flächennutzungsplans stehen nicht entgegen
- * Beteiligung vom 23.10.2023 - 27.11.2023



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Beteiligung und Abwägung

Hinweise zur Umsetzung bzw. Genehmigung des Vorhabens

* **Versickerung von Niederschlagswasser / Grundwasserneubildung**

- Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich
- Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen

* **Berücksichtigung der Neigung des Flurstücks**

- notwendige Erdbewegungen

Satzungsfassung

Januar 2024



PLANZEICHNUNG	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	HINWEISE	VERFAHRENSVERMERKE
<p>PLANZEICHNERKLÄRUNG</p> <p>I. Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauZB)</p> <p>Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB)</p> <p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauZB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Vermeidung und Förderung der Flächenversiegelung</p> <p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Sonstige Flächenzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauZB)</p> <p>beigefüllte Bemerkung (Angaben in Meter)</p> <p>II. Bauvorschriften</p> <p>Bauartfestlegung (§ 9 Abs. 4 IV. m. § 91 Abs. 1 NBO)</p> <p>Hauptfunktionsrichtung</p> <p>III. Hinweise</p> <p>Ökologische Belastung</p> <p>vorhandene Flächengrenzen mit Flurstück-Nr.</p> <p>aktuelle Grundstücke in Meter über Normalniveau (m. n. NN) Beispiel</p>	<p>Räumlich Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauZB) und des § 5 Hessische Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverwaltung von der Kreisstadt Esch im ihrer Sitzung am 01.02.2024 folgende Ergänzungsatzung beschlossen aus dem Satzungsentwurf und der Planung, welche die Begründung beschreiben.</p> <p>§ 1 Geltungsbereich und Geltungsbereich Anschließend Rand des Gebietes Östlich der Kreisstadt Esch im Osten wird das im Außenbereich liegende Flurstück 100 (Flur 1, Gemarkung Östertal) in den im Zusammenhang liegenden Ort einbezogen. Die Einbeziehung ist entsprechend in der Planung dargestellt.</p> <p>§ 2 Zielsetzung und Vorhaben Im Geltungsbereich der Satzung soll die planerische Zielsetzung von Vorhaben im Sinne des § 9 BauZB nach § 9 BauZB. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieser Satzung sind zu beachten.</p> <p>§ 3 Räumliche Nutzung Die Nutzung des im Geltungsbereich der Ergänzungsatzung liegenden Grundstücks wird gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauZB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauZB wie folgt festgesetzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bauland, überbaubare Grundstücksfläche und Siedlung der beiden Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB) (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planung durch Baugrenzen gemäß § 9 BauZB festzusetzen. (2) Innerhalb der Grundstücksfläche sind Stellplätze, Flächenbefestigungen, Einfriedigungen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. <p>§ 4 Örtliche Bauvorschriften Für das im Geltungsbereich der Ergänzungsatzung liegende Grundstück werden gemäß § 9 Abs. 4 BauZB i. V. m. § 91 HGO die folgenden örtlichen Bauvorschriften festgesetzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Hauptfunktionsrichtung ist gemäß den textuellen Festsetzungen vorzugeben. Wie in der Planung definiert, kann die Orientierung der beiden Anlage weiterhin in der einen oder anderen Richtung erfolgen. Diese Festsetzungen gelten jedoch nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 9 BauZB (§ 9 Abs. 1 Nr. 23). <p>§ 5 Natur- und Landschaftsschutz Wie im Geltungsbereich der Ergänzungsatzung gemäß § 9 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauZB i. V. m. § 9 Abs. 2 und 3 BauZB sowie § 9 Abs. 4 S. 1 BauZB vorgesehen sind folgende, mit folgenden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft umzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauZB) <ol style="list-style-type: none"> (1) Alle Eingriffe in der südlichen Grenze ist eine Formschuttbreite aus Feldstein, Halbhöhe oder Strohziegel mit einer Mindestbreite von 2,0 m einzuweisen. (2) Die Oberflächenerosion durch Dach-, Stroh-, Wiese- und Ackerbauflächen sowie der Regenfluss ist durch Skamsteinen zurückzuführen und hergeleitet zu verhindern. Versickerung ist eine Verankerung- und Rückhaltefläche in der südlichen Grundstückswand zu realisieren bzw. zu vermeiden. (3) Die Flächen für die Fischzucht in Altseeanlagen sind als Klein-, Sphagnum- und Schilfbänke bzw. Unterpflanzung und Teichanlage zulässig. Nur in überhöhten Bereichen der Gärten oder Pflanzflächen sind die entsprechenden Grundstücke für Flächenbefestigungen sind in weiche Vegetationszone zu entwickeln. Grundstücke geeigneter Flächen sind zu entwickeln. 2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bepflanzung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZB) <ol style="list-style-type: none"> (1) Je angefangene 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau, STU 1920, oder Buchbaum, STU 1918, jeweils Hb. 3m, mit zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Anmerkungen sind: <ul style="list-style-type: none"> o Pflanzenanzahl entlang der Straße, Hb. mind. 1920, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • Spitzahorn, Acer platanoides • Hartriegel, Cornus kousa • Weidenblau, Viburnum o im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, mind. Hb. 1920 z.B. <ul style="list-style-type: none"> • Weiden-Veredelung, Juglans regia "Pflanzbaum" o Apfel bzw. Obstbaumarten in Mischpflanzung als Halb- oder Vollstamm z.B. STU 1214: <ul style="list-style-type: none"> • Apfel, Malus z.B. Ontario, Winterthur • Birnen, Pyrus z.B. Veredelungsbäume, Pastoretzente o Pflanzung Pflanzungsmittel z.B. Haselnuss <ul style="list-style-type: none"> • Haselnuss, Corylus avellana o (2) Ist ein der Südseite eine Formschuttbreite (Strohziegel) zu pflanzen in Mindestanzahl 20, mind. 100/100 qm in Reihenabstand ca. 90 cm, vorerst angeordnet, z.B. <ul style="list-style-type: none"> • Felsenbirne, Amelanchier • Haselnuss, Corylus avellana • Blauhartriegel, Fagus sylvatica purpurea (3) Es sind stiellose Bepflanzungen zur Blühenpflege (Blühspindelbepflanzungen) mit hohler Füllsubstanz anzulegen. Mindestanzahl weibl. Hb. 60/100, Co. 3 60/100, eine weibl. Hb. 60/100. Die Flächen sind beidseitig der Gebäude zur Bepflanzung in Mindestanzahl 10, Co. 31, 40/90, 15 Stk/100 zu versehen. 3. Anmerkungen für Flächengestaltung <ul style="list-style-type: none"> o Roter Hartriegel, Cornus sanguinea o Hasel, Corylus avellana o Schilke, Phragmites australis o Hornklee, Rosa canina o Salweide, Salix caprea o Eibisch, Alcea rosea o Bodendeckende z.B. Ribes alba, Rubus idaeus o Bodendeckende z.B. Ribes alba, Rubus idaeus <p>Die Planung erfolgt in einer Umwandlung.</p> <p>(1) Es sind stiellose Bepflanzungen zur Blühenpflege (Blühspindelbepflanzungen) mit hohler Füllsubstanz anzulegen. Mindestanzahl weibl. Hb. 60/100, Co. 3 60/100, eine weibl. Hb. 60/100. Die Flächen sind beidseitig der Gebäude zur Bepflanzung in Mindestanzahl 10, Co. 31, 40/90, 15 Stk/100 zu versehen.</p> <p>(2) Im Falle des Abbaus von Gebäuden sind Neupflanzungen entsprechend den abgebauten Beständen vorzunehmen.</p>	<p>Deckungsbeitrag der Flächen Der Deckungsbeitrag liegt gemäß § 190 bei Baumaßnahmen und Grünflächenarbeiten getrennt abzurechnen und einer Wiederverwertung für vegetationsförderliche Zwecke zuzuführen. Vor Ort wieder zu verwendende Material ist gegenüber zu legen (Bspweise, nicht zu befeuchtende oder zu befeuchtende Fläche).</p> <p>Der Anteil der beiden Anlagen ist in dem ca. 8 - 10 % genigten Hangverlauf zu realisieren, dass ein barrierefreier Zugang, inklusive nutzbarer Freizeitanlagen, einseitig und anschließende Flächen gegen Bodenversickerung geschützt werden.</p> <p>Nebenstehende Bepflanzungen sind nicht höher als 1,2 m Stämmen an den Stellen zu pflanzen und bei Entfernungen unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einem Entschuttungsmaß z.B. aus Kokosfasern zu versehen.</p> <p>Die Bepflanzung zwischen Bestand und Neupflanzung 21 (Weiden und Obst) ist so anzuordnen, dass entlang der Grenze einseitig Oberflächenerosion hergeleitet geführt wird, ohne auf das Nachbargrundstück gelangen zu können.</p> <p>Flächengestaltung Zudem Bestanden ist ein Flächengestaltung (siehe auch Baugrenzenfestsetzung) einzuweisen. In dem die die Vorhaben behaltenden gründerischen Festsetzungen und Hinweise dieser Ergänzungsatzung (z.B. Strohziegel, Oberflächenerosion, Neupflanzung von Grünflächen, ...). Jeweils entsprechende Maßnahmen (Bauformen und Bodenarbeit) werden.</p> <p>Auffüllungen Auffüllungen dürfen nur mit angetropfen unbelastetem Material / Erdreich erfolgen, das den Anforderungen 20.02.2014 (Mittelungen der Länderarbeitsgemeinschaft (LAW) 1980) vom 01.01.1997 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (Technische Regeln) entspricht, nach der neu am August 2023 gültigen Erdbauvorschriften (EBV) angelehnt werden kann.</p> <p>Bodenanforderungen Wenn bei Erdarbeiten Bodenankerboden als Mauer-, Stützkonstruktion, Bodenverfestigung, Bodenabdichtung, z.B. Schichten, Strohziegel, Bodenarme entsteht werden, ist diesen gemäß § 21 HGO unzulässig im Landesamt für Denkmalpflege, Hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Einreichung zu sichern (§ 21 Abs. 3 HGO).</p> <p>Bodenschutz Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich keine Eintragung in der Altlastenregister des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist demnach auf entsprechende Auflagen zu achten.</p> <p>Es gibt keine Grundwasseranforderungen, die den Vorhaben einen erheblichen Bodenschaden verursachen, sind dies umgehend der zuständigen Behörde, dem Regionalgeopädischen Dienstamt, Bad Nauheim und Umwelt-Darmstadt, Darmstadt, zu melden.</p> <p>Darüber hinaus ist die Fischzucht in Altseeanlagen zulässig.</p> <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind beiweiliger der Bodenfunktion, die gelagert sind, Gebühre, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für den natürlichen oder Abgrenzungsbereich.</p> <p>Vermeidung von Niederschlagswasser, Gartenbau Verbleibende unbelastetes Niederschlagswasser ist oberflächlich zu versickern und / oder zu versickern (Zirkon, Gartenbauverwertung, Verwendung als Brauchwasser, etc.). Die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserabfuhr hat nach den geltenden Regeln und Merkmalen zu erfolgen. Niederschlagswasserabfuhranlagen sind in der Planung zu berücksichtigen und auf dem Grundstück anzubringen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Vermeidung von Niederschlagswasser erforderlich ist, sofern diese schädlich ist. Schädlich bedeutet, dass dies hydrologisch möglich ist und das keine Schadstoffe in das Grundwasser eingeleitet werden.</p> <p>Dabei sind die quantitative und qualitative Nachweise nach den aktuellen DWA-Regelwerken (DWA-A 136 und dem Merkmal DWA-M 153) zu erbringen.</p> <p>Eine wesentliche Aufgabe ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei einer Verletzung von Niederschlagswasser sollte die Mithilfe der Sachverständigen und Merkmalen im Hinblick auf die Qualität des Grundwassers und die Qualität des Grundwassers zu berücksichtigen. Die Sachverständigen können als zusätzliche Information genutzt werden.</p> <p>Die Einrichtung eines Gartenbauwerks ist bei der Unteren Wasserbehörde anzubringen. Das Anbringen ist auf der Homepage des Bundes anzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität aufweist.</p> <p>Anbringen von Pflanzen Es wird darauf hingewiesen, dass das Anbringen von Pflanzen geläufiger bzw. invasiver Arten (z.B. Buchsbaum, Indisches Broomrape, Heidekraut, Robinie, Östertal, Weidenblau, Weidenblau) in der freien Natur der Gemarkung der zuständigen Behörde gemäß § 40 Abs. 4 (BauZB) nicht zulässig ist. Pflanzen sind nicht geläufiger, wenn die ihrer gemeindlichen Umgang in dem betroffenen Gebiet haben.</p> <p>Arsenschutz Die in der Bauvorschriften Vorschriften des § 44 BauZB sind auch bei gelagerten An- und Umbräunungen zu beachten, damit nicht gegen- darüber nicht erfordern (erst nach in-Krafttreten der Ergänzungsatzung einwirken) - arbeitsrechtliche Verordnungen des § 44 BauZB zu vermeiden sind.</p> <p>So ist eine Kontrolle vor Durchführung solcher Arbeiten durchzuführen. Die sind heraus zu erfordern (Erstbestimmung z.B. Kontrolle durch qualifiziertes Personal, z.B. bei Verletzung von Maßnahmen, Umsetzung, ggf. Antragsverfahren durch die Untere Naturschutzbehörde) sind zu beachten.</p> <p>Unter Umständen können bei späterer Umsetzung der Ergänzungsatzung Antragsverfahren von dem Vorhaben des § 44 BauZB erforderlich sein.</p> <p>Lärmschutz Der Standort des Kindergartens ist in der vorhandenen Lärmschutzvorschriften eingetragen. Ein eventueller darüber hinaus gehender Lärmschutz ist im Rahmen der Überprüfung durch die Bauaufsicht zu prüfen und gegebenenfalls durch eigene Maßnahmen bereitzustellen.</p>	<p>Planerischer Die Ergänzungsatzung wurde von der e-netz Südhessen AG, Abteilung Bauleistungsabteilung, Dorfmeister Weg 24, 64393 Darmstadt ausgearbeitet.</p> <p>Aufstellungsbeschluss Die Stadtverwaltung von der Kreisstadt Esch hat in ihrer Sitzung am 12.10.2023 die Aufhebung einer Ergänzungsatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauZB im vorerwähnten Verfahren gemäß § 13 BauZB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.10.2023 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Begründung der Beschlüsse Die Stadtverwaltung von der Kreisstadt Esch hat die Ergänzungsatzung nach Prüfung der Beschlüsse gemäß § 9 Abs. 2 BauZB ihrer Sitzung am 01.02.2024 die Satzung gemäß § 10 BauZB nach Begründung beschlossen.</p> <p>Öffentliche Auslegung Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2023 öffentlich bekannt gemacht. Der Ort der Ergänzungsatzung sowie die Begründung haben vom 23.10.2023 bis einschließlich 27.11.2023 § 3 Abs. 2 BauZB öffentlich ausliegen.</p> <p>Satzungsbeschluss Die Stadtverwaltung von der Kreisstadt Esch hat die Ergänzungsatzung nach Prüfung der Beschlüsse gemäß § 9 Abs. 2 BauZB ihrer Sitzung am 01.02.2024 die Satzung gemäß § 10 BauZB nach Begründung beschlossen.</p> <p>Inkrafttreten Die Ergänzungsatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauZB am Datum öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am Datum in Kraft getreten.</p> <p>Bestimmte Verletzung von Vorschriften Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung ist nach dem § 24 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauZB bestimmte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder am nach § 24 Abs. 3 S. 2 BauZB beschränkter Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.</p>
<p>ALGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>Allgemeine Rechtsvorschriften der Ergänzungsatzung sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauZB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 194) • Bauordnungsverordnung (BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3780), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 193) • Planflächenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 1536), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1182) • Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 192) • Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) i. d. F. vom 28. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Dezember 2023 (BGBl. I S. 2248) • Bundesdenkmalpflegegesetz (BlDenkSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 2418), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nummer 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 22) • Gesetz über die Umwelteinwirkungsprüfung (UVP) i. d. F. vom 18. März 2001 (BGBl. I S. 545), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 402) • Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2020 (GVBl. S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 93) 	<p>§ 6 Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen Die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen ist im Sinne des § 44 BauZB zu vermeiden, wenn die Durchführung der Bauarbeiten die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Durchführung der Bauarbeiten erforderlich ist.</p> <p>1. Bei der Anbringung von Leuchtstoffen ist darauf zu achten, dass diese brennbar nicht abstrahlen, sondern so zu brennen Lichtemissionen in Freizeitanlagen (Gartenbeleuchtung, Außenbeleuchtung, etc.) zu vermeiden. Die Leuchtstoffe sind so zu gestalten, dass eine ausreichende Beleuchtung notwendig zu halten. Als Leuchtstoffe sind nicht zu verwenden, die wenige Inaktive anorganische und anorganische Leuchtstoffe (z.B. Zink- oder Zinn-Phosphor) sind zu vermeiden. Die Leuchtstoffe sind so zu gestalten, dass sie nicht brennbar sind. Die Leuchtstoffe sind so zu gestalten, dass sie nicht brennbar sind. Die Leuchtstoffe sind so zu gestalten, dass sie nicht brennbar sind.</p> <p>2. Bei der Herstellung von Oberflächen (z.B. 100 qm) sind diese gegen Vandalismus zu machen, um den Schaden zu vermeiden. Dies kann u.a. durch Anbringen von vertikalen oder horizontalen Stacheln erreicht werden. Die Stacheln sind so zu gestalten, dass sie nicht brennbar sind. Die Stacheln sind so zu gestalten, dass sie nicht brennbar sind. Die Stacheln sind so zu gestalten, dass sie nicht brennbar sind.</p>	<p>Abbildung Basisentwicklung Planung und Erschließung Dorfmeister Weg 24 64393 Darmstadt Tel.: 0615 701-0024 bauleitung@e-netz-suedhessen.de</p>	<p>Kreisstadt Esch</p> <p>Ergänzungsatzung „Naturkindergarten - Günterfürst“</p> <p>Gemarkung Günterf., Flur 1, Flurstück 100</p> <p>Satzungsfassung Januar 2024</p>

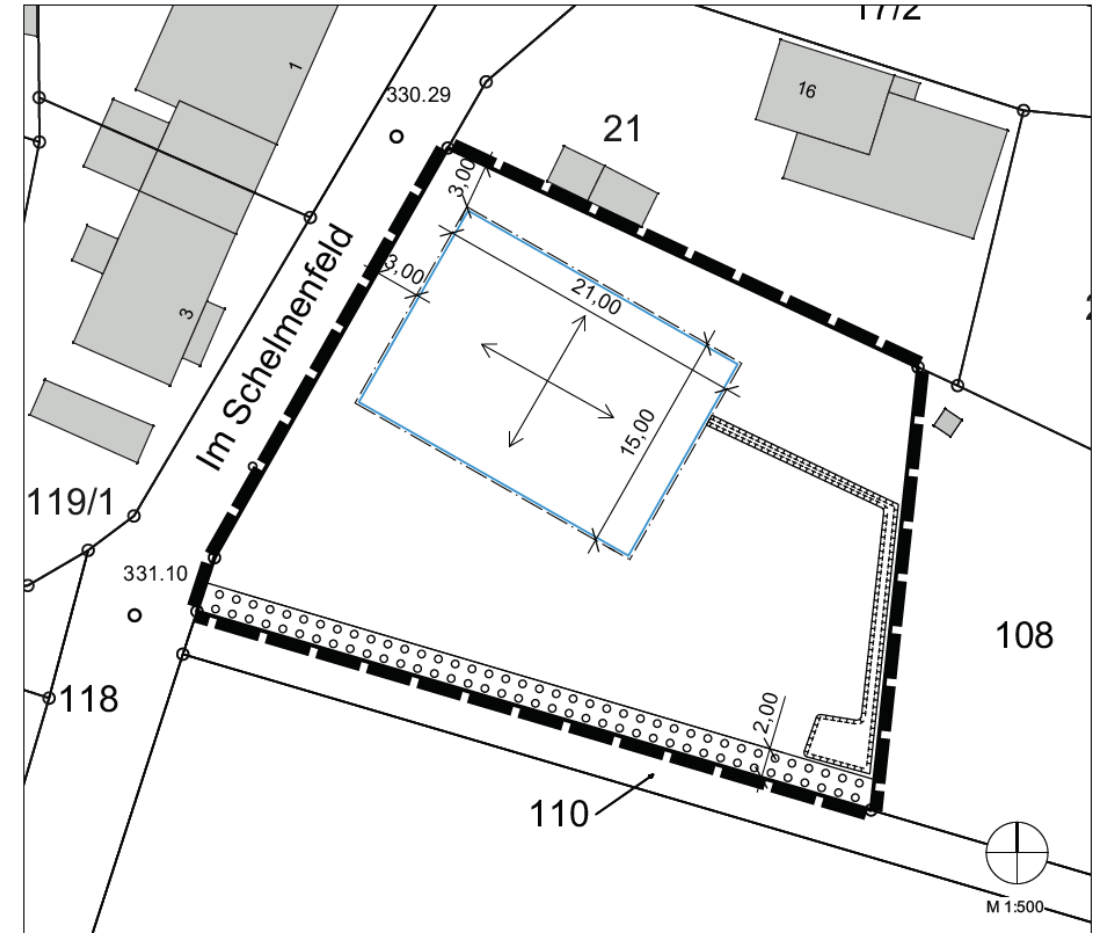
Planzeichnung der Satzungsfassung

* Zeichnerische Festsetzungen

- Baugrenze
- Versickerungs- und Rückhaltemulde
- Formschnitthecke

* Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Hauptfirstrichtung



Naturschutzrechtlicher Ausgleich

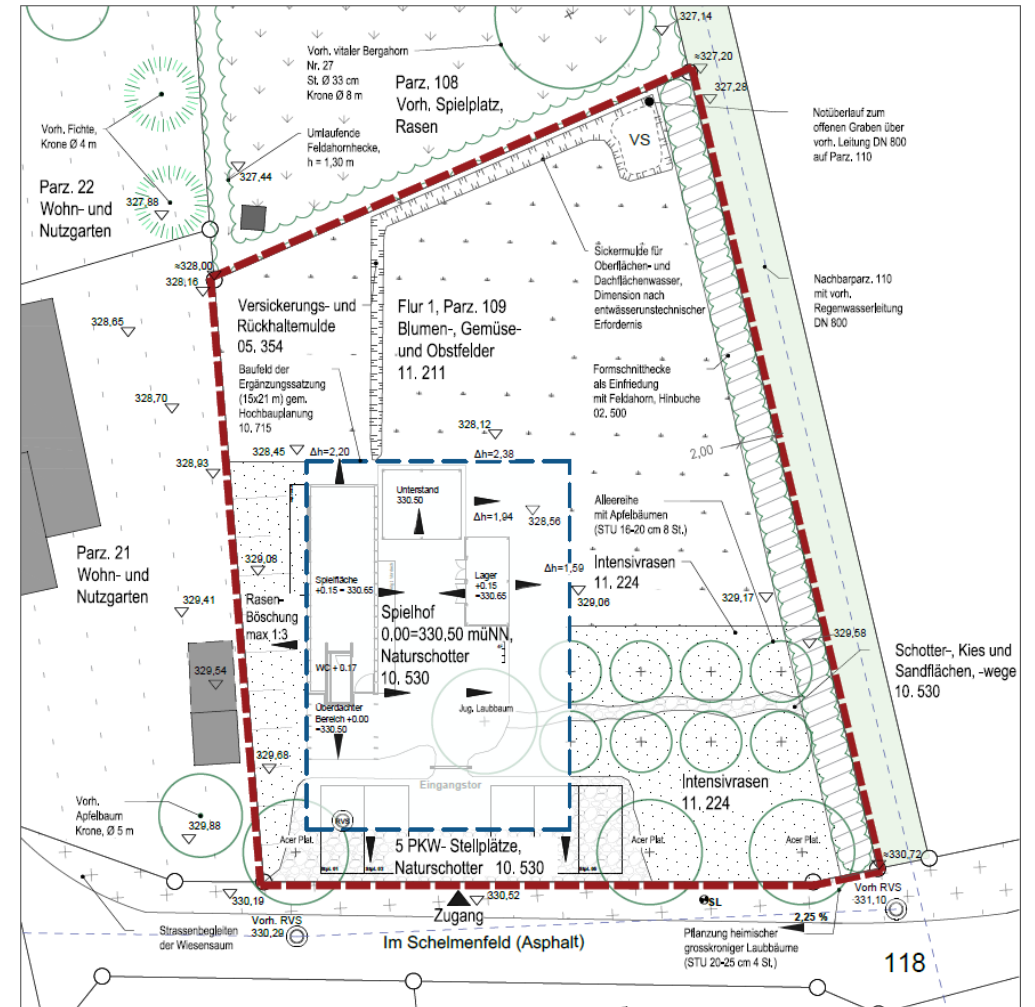


Festsetzungen

- zur Versickerungsfähigkeit der befestigten Flächen
- zur Eingrünung der südlichen Grenze
- zu strukturreichen Bepflanzungen zur Böschungssicherung
- zur Pflanzung einer Obstbaumallee



Weiterer Ausgleich durch den Ankauf von Ökopunkten



Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände



Artenschutzgutachten

- Artenarme Glatthaferwiese
- Keine Funde von Pflanzen, die für europarechtlich geschützte Tierarten essenziell sind



Festsetzungen

- zur Anbringung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern
- zur Reduzierung von Scheibenschlag bei der Herstellung von Glasfassaden



**Bei Rückfragen sind wir
gerne für Sie da!**

Ina Wolf

Tel. 06151 701-6024

ina.wolf@e-netz-suedhessen.de

Dennis Kwasniok

Tel. 06151 701-6015

dennis.kwasniok@e-netz-suedhessen.de

e-netz Süd Hessen AG

Baulandentwicklung

Dornheimer Weg 24

64293 Darmstadt

www.e-netz-suedhessen.de

Beschlussvorlage

20.02.2024

Drucksache VL-24/2024 1. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	710-00
Fachbereich:	Bauverwaltung
Sachbearbeitung:	Martina Emig-Scheve

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	06.03.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	07.03.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	07.03.2024	beschließend

Ankauf eines Grundstücks in der Gemarkung Schönnen als zukünftiger Standort für ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus Schönnen-Ebersberg.

Begründung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung vom 19.02.2024 dieser Vorlage zugestimmt.

Zur Errichtung des zukünftigen Standorts eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses Schönnen-Ebersberg ist es erforderlich, ein Grundstück anzukaufen.

Hierfür geeignet ist das direkt an der OD B 45 liegende Grundstück in der Gemarkung Schönnen, Flur 2 Nr. 59/15.

Aus diesem Grundstück ist der Eigentümer bereit, der Kreisstadt Erbach eine herauszumessende Teilfläche von 3.000 m² zum Preis von 50,00 €/m², somit 150.000,00 € zu veräußern.

Darüber hinaus erwirkt die Stadt ein Vorkaufsrecht für weitere dort unmittelbar angrenzende 500 m².

Der Kaufvertragsentwurf, dem die weiteren Modalitäten zu entnehmen sind, sowie eine Flurkartenabzeichnung des Grundstücks sind beigelegt.

Über den Kaufpreis hinaus sind noch zu zahlen die Grunderwerbssteuer in Höhe von 6% des Kaufpreises (9.000,00 €) sowie die Gebühren der Vertragsabwicklung.

Sollte der Erwerb der per Vorkaufsrecht gesicherten Fläche von zusätzlich 500 m² notwendig werden, gilt bezüglich der anfallenden Kosten gleiches wie vorstehend (50,00 €/m², Grunderwerbsteuer und notarielle Vertragskosten).

Beschlussvorschlag:

Dem beigelegten Vertragsentwurf des Notars Grünwald (d6/d830-23) vom 28.11.2023 zum Ankauf eines Grundstücksanteils an dem Grundstück in der Gemarkung Schönnen Flur 2 Nr. 59/15 als zukünftiger Standort für ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus Schönnen-Ebersberg wird zugestimmt.

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Anlage(n):

(1) Kaufvertragsentwurf mit Lageplan

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt: 573	Sachkontengruppe/Investitionsnummer: I-57324-17	
Haushaltsansatz: 200.000 €	Davon verausgabt: 0 €	
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.):		
Deckungsvorschlag bei über-/außerplan- mäßigen Ausgaben (Produktsachkonto): Der Ankauf des Grundstücks wurde im Haushaltsplan 2022 unter der Inv.-Nr. I-57324-17 mit einer Auszahlung in Höhe von 200.000 € eingeplant. Gem. § 21 Abs. 2 GemHVO werden die Mittel in das Haushaltsjahr 2024 übertragen und stehen somit für den Ankauf des Grundstücks zur Verfügung.		
Vergabeverfahren ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Vergabestelle des Odenwaldkreises ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
Art der Vergabe		
Freihändige Vergabe <input type="checkbox"/>	mit Teilnahmewettbewerb <input type="checkbox"/>	
Beschränkte Ausschreibung <input type="checkbox"/>	Öffentliche Ausschreibung <input type="checkbox"/>	

Beschlussvorlage

01.02.2024

Drucksache VL-163/2023 4. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	1.0 UM
Fachbereich:	Zentrale Dienste
Sachbearbeitung:	Ute Marquardt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Soziales, Familien und Sport	06.03.2024	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	06.03.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	07.03.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	07.03.2024	beschließend

Ausbau/Aufstockung der Kindertagesstätte Sonnenschein

Begründung:

Dem Beschlussvorschlag wurde in der Magistratssitzung am 13.11.2023 zugestimmt. Darüber hinaus wurde die Aufstockung der Kindertagesstätte Sonnenschein im Kita-Workshop am 23. Januar 2024 von den Mandatsträgern priorisiert. Aus diesem Grunde wird die Beratung und Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung vorbereitet.

In der Beschlussvorlage VL-163/2023 1. Ergänzung wird vorgeschlagen, die für den Ausbau der Kindertagesstätte Sonnenschein erforderlichen Mittel in Höhe von 850.000 Euro im Haushalt 2024 einzuplanen.

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Soziales, Familien und Sport, des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses am 02.11.2023 sind verschiedene Alternativen zur hausrechtlichen Abbildung der investiven Auszahlungen für die Maßnahme ergebnisoffen besprochen worden.

Im Nachgang wird folgende Möglichkeit der haushaltsrechtlichen Darstellung der Maßnahme vorgeschlagen:

Im genehmigten Haushalt der Kreisstadt Erbach für das Jahr 2023 ist im Investitionsprogramm unter der Position I-365-0007 mit der Bezeichnung „KiTa-Neubau allgemein“ eine Auszahlung in Höhe von 300.000 € eingeplant. Diese Position wurde von der Stadtverordnetenversammlung mit einem Sperrvermerk versehen.

Mit Aufhebung des Sperrvermerkes und der Konkretisierung der Investitions-Nr. I-365-0007 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung können die im Haushalt 2023 veranschlagten Auszahlungen in Höhe von 300.000 € für den Ausbau Kita Sonnenschein verwendet werden. Darüber hinaus sind über den Haushalt 2024 erforderliche Nachfinanzierungen zu veranschlagen.

Diese Ausschreibung sollte von der Verwaltung bereits vorbereitet werden, um zügig in die Umsetzung gehen zu können. Ziel ist es, bis Ende 2024 die Räume nutzen zu können.

In der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse wurde außerdem eine konkrete Darstellung der Kosten gefordert. Diese Kostenaufstellung ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Neben dem Aufwand für den Umbau sind Kosten für die Einrichtung der neuen Räume in Höhe von 109.400 € im Haushalt 2024 einzuplanen.

Eine Aufstockung der Kindertagesstätte im laufenden Betrieb ist durch eine veränderte Wegeföhrung machbar. Die subjektive Belastung für die pädagogischen Fachkräfte und Kinder ernstnehmend, prüft die Verwaltung, ob die Kinder/Gruppen auch auf verschiedene Örtlichkeiten aufgeteilt werden könnten.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Sperrvermerk im Haushalt 2023 für die Investitions-Nr. I-365-0007 -KiTa-Neubau allgemein wird aufgehoben.**
- 2. Der Auszahlungsansatz der Investitions-Nr. I-365-0007 in Höhe von 300.000 € wird für den Ausbau der Kita Sonnenschein verwendet.**
- 3. Erforderliche Nachfinanzierungen sind im Investitionsprogramm 2024 zu veranschlagen.**

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1)Kostenschätzung Kita Sonnenschein - Anlage 1 zu Vorlage VL-163/2023**
(2)Baupreisindex/BKI - Anlage 2 - Vorlage VL-163/2023

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.): Siehe Anlage und Begründung zur Vorlage		

Aufstockung KiTa Sonnenschein

Baupreisindex	2015=100				
03/2023		160,6			
01/2021		120,8			
Faktor Steigerung		1,33			
Fläche		270 m ²			
			BKI 2021	BKI 2023	
Brutto Grundfläche (BGF)	[m ²]		1.890,00 €	2.512,70 €	678.428,64 €
Brutto-Rauminhalt (BRI)	[m ³]		500,00 €	664,74 €	493.565,81 €
Nutzeinheit (NE)	[Kind]		17.750,00 €	23.598,10 €	943.923,84 €
					705.306,10 €

Kostensimulationsmodell Zusammenfassung

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Menge Einh.	KKW €	Kosten €
100	Grundstück	3.383 m ² GF	0	0,00
200	Vorbereitende Maßnahmen	270 m ² GF	15	4.050,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	270 m ² BGF	1.780	480.643,36
400	Bauwerk - Technische Anlagen	270 m ² BGF	530	143.223,82
Kosten 2. Ebene	Bauwerk (300 + 400)*	270 m ² BGF	2.311	623.867,19
500	Außenanlagen und Freiflächen	200 m ² AF	173	34.566,23
600	Ausstattung und Kunstwerke	270 m ² BGF	219	59.227,90
700	Baunebenkosten*	270 m ² BGF	239	64.612,25
800	Finanzierung	270 m ² BGF		0,00
Gesamtkosten			Σ100 bis 800:	786.323,56

Regionalfaktor (Land- oder Stadtkreis)	1,016	798.904,74
--	--------------	------------

Prognose bis zur Vergabe	1,05%	838.849,97
--------------------------	-------	------------

* abgemindert, da keine Baugrube oder Fundament nötig ist

Kindergärten,
nicht unterkellert,
einfacher Standard

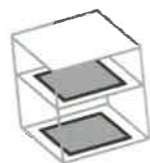
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



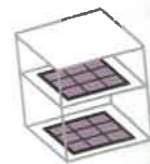
BRI 425 €/m³
von 345 €/m³
bis 500 €/m³



BGF 1.580 €/m²
von 1.270 €/m²
bis 1.890 €/m²



NUF 2.290 €/m²
von 1.780 €/m²
bis 2.810 €/m²



NE 14.890 €/NE
von 11.900 €/NE
bis 17.750 €/NE
NE: Kinder

Objektbeispiele



4400-0090



4400-0097



4400-0296



4400-0297



4400-0135

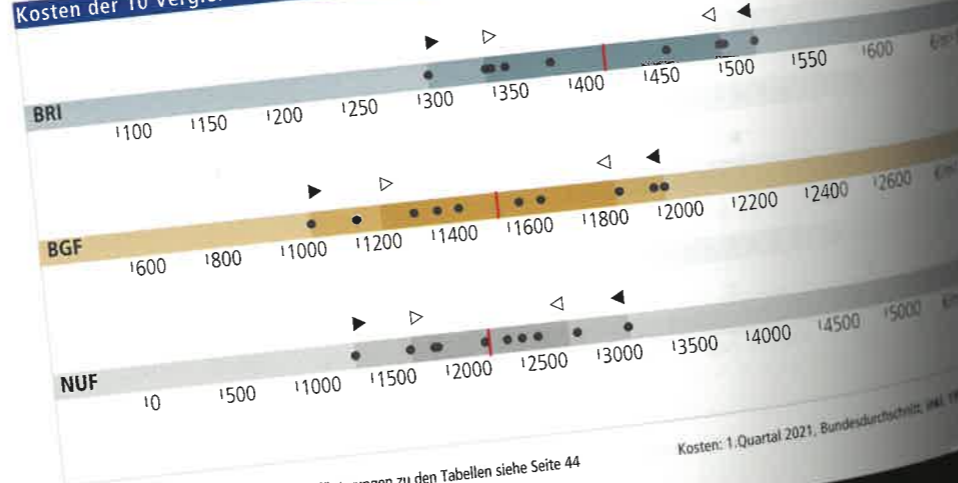


4400-0218

Seiten 238 bis 240

Kosten der 10 Vergleichsobjekte

- KKW
- ▶ min
- ▷ von
- ◁ Mittelwert
- ◁ bis
- ◀ max



© BKI Baukosteninformationszentrum; Erläuterungen zu den Tabellen siehe Seite 44

Kosten: 1. Quartal 2021, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

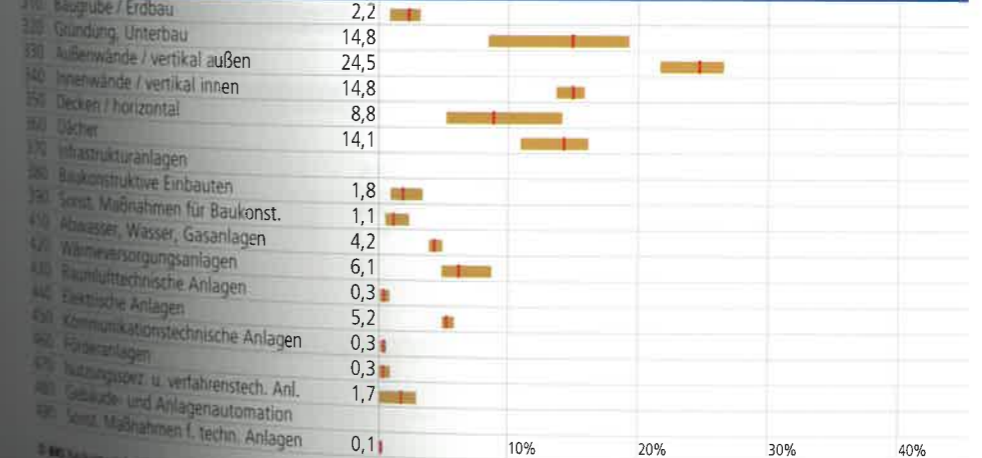
Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF	-	-	-	-	-	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	m² GF	11	13	15	1,3	3,6	4,4
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	1.030	1.278	1.526	76,2	81,2	85,5
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	202	299	399	14,5	18,8	23,8
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.270	1.576	1.889		100,0	
500	Außenanlagen und Freiflächen	m² AF	73	110	130	9,8	16,9	27,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	13	92	165	0,7	6,2	10,5
700	Baunebenkosten*	m² BGF	331	370	408	21,2	23,6	26,1
800	Finanzierung	m² BGF	-	-	-	-	-	-

* Auf Grundlage der HOAI 2021 berechnete Werte nach §§ 35, 52, 56. Weitere Informationen siehe Seite 48

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 1. Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m³ BGI	30	50	89	1,0	2,8	3,8
320	Gründung, Unterbau	m² GRF	247	281	298	10,3	18,0	23,0
330	Außenwände / vertikal außen	m² AWF	414	496	553	25,8	30,0	32,4
340	Innenwände / vertikal innen	m² IWF	252	293	317	16,9	18,1	18,9
350	Decken / horizontal	m² DEF	556	656	855	6,3	10,8	17,2
360	Dächer	m² DAF	232	255	302	13,4	17,3	19,3
370	Infrastrukturanlagen		-	-	-	-	-	-
380	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	14	26	44	1,1	2,2	3,9
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m² BGF	7	17	37	0,6	1,3	2,8
	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF	56	62	65	20,3	23,3	28,9
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	72	91	127	27,2	33,2	44,5
430	Raumlufttechnische Anlagen	m² BGF	4	7	10	0,5	1,9	4,4
440	Elektrische Anlagen	m² BGF	72	77	80	25,7	28,6	34,4
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m² BGF	1	5	7	0,5	1,8	2,5
460	Förderanlagen	m² BGF	-	13	-	-	1,4	-
470	Nutzungsspez. u. verfahrenstech. Anl.	m² BGF	26	39	53	0,0	8,8	14,8
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m² BGF	-	-	-	-	-	-
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anlagen	m² BGF	-	2	-	-	0,3	-
	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

Prozentanteile der Kosten der 2. Ebene an den Kosten des Bauwerks nach DIN 276 (Von-, Mittel-, Bis-Werte)



© BKI Baukosteninformationszentrum; Erläuterungen zu den Tabellen siehe Seite 46 und 48

Kosten: 1. Quartal 2021, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

Bauschein nummer intern	Kommunalbezeichnung	Kommunalart	Bauvorhaben	Antragsnummer	Lage Bauplatz	Einvernehmen	Kommentar
075/2023	Isolierte Abweichung von den Vorschriften der HBO, Errichtung eines Edelstahlkamins	Bauantrag	Isolierte Abweichung von den Vorschriften der HBO, Errichtung eines Edelstahlkamins	S/B/IV20/02020/23-10	Schönnemer Straße 34	Ja	
076/2023	Errichtung eines Carports	baugenehmigungsfreies Vorhaben	Errichtung eines Carports		Dreiseetalstraße 81	Ja	
077/2023	Errichtung eines Carports	baugenehmigungsfreies Vorhaben	Errichtung eines Carports		Am Lettacker 10	Ja	
078/2023	Nachtrag zur Baugenehmigung vom 30.09.2022, Az.: S/IV20/02168/22-10 hier: Errichtung eines Abstellraumes und von Stützmauern, Abgrabungen und Außenanlagen	Bauantrag	Nachtrag zur Baugenehmigung vom 30.09.2022, Az.: S/IV20/02168/22-10 hier: Errichtung eines Abstellraumes und von Stützmauern, Abgrabungen und Außenanlagen	N/IV20/02107/23-10	Erlenbacher Straße 17	Ja	
079/2023	Nachtrag zur Baugenehmigung vom 27.04.2021, Az.: S/IV20/03383/20-10 hier: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses	Bauantrag	Nachtrag zur Baugenehmigung vom 27.04.2021, Az.: S/IV20/03383/20-10 hier: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses	N/IV20/02144/23-10	Unterer Reihberg	Ja	Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Ablehnung vor.
080/2023	Errichtung eines Verkaufscontainers	Bauvoranfrage	Errichtung eines Verkaufscontainers	V/IV20/0224023-10	Michelstädter Straße 6	Ja	
081/2023	Nachtrag zur Baugenehmigung vom 28.10.2016, Az.: 983/2016, veränderte Geländeausführung	Bauantrag	Nachtrag zur Baugenehmigung vom 28.10.2016, Az.: 983/2016, veränderte Geländeausführung	N/IV20/02254/23-10	Zur Mühlwiese 10	Ja	
082/2023	Nutzungsänderung und Umbau von Dachgeschoss zu Wohneinheit	Bauantrag	Nutzungsänderung und Umbau von Dachgeschoss zu Wohneinheit	S/IV20/02287/23-10	Hauptstraße 26	Ja	

083/2023	Nachtrag zur Baugenehmigung vom 27.04.2021, Az.: S/IV20/03383/2020. Errichtung von Stützmauern und Stellplätzen	Bauantrag	Nachtrag zur Baugenehmigung vom 27.04.2021, Az.: S/IV20/03383/2020. Errichtung von Stützmauern und Stellplätzen	N/IV20/02292/23-10	Unterer Reihberg	Ja	
001/2024	Abbruch des ehemaligen Getränkemarktes	Bauantrag	Abbruch des ehemaligen Getränkemarktes	B/IV20/02328/23-10	Friedrich-Ebert-Str. 16	Ja	
002/2024	Abbruch des ehemaligen Möbelhauses	Bauantrag	Abbruch des ehemaligen Möbelhauses	B/IV20/02329/23-10	Neue Lustgartenstr. 1-3	Ja	
003/2024	Neubau eines Business Hotels mit 100 Gästezimmer	Bauantrag	Neubau eines Business Hotels mit 100 Gästezimmer	B/IV20/02253/22-10	Neue Lustgartenstr. 1-3	Ja	
004/2034	Neubau Ärztehaus	Bauantrag	Neubau Ärztehaus	S/IV20/02255/22-10	Friedrich-Ebert-Str. 16	Ja	
005/2024	Erweiterung einer Parkpalette mit 135 PKW-Stellplätzen	Bauantrag	Erweiterung einer Parkpalette mit 135 PKW-Stellplätzen	S/IV20/0058/23-10	Lustgartenstraße	Ja	
006/2024	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage	Bauantrag	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage	S/IV20/02288/23-10	Am Krebsbach	Ja	
007/2023	Neubau eines überdachten Freisitzes	Bauantrag	Neubau eines überdachten Freisitzes	S/IV20/02331/23-10	Forsthausstraße 2	Ja	
008/2023	Nutzungsänderung und Umbau von einem Zwei- zu einem Dreifamilienwohnhaus	Bauantrag	Nutzungsänderung und Umbau von einem Zwei- zu einem Dreifamilienwohnhaus	S/IV20/00030/24-10	Am Südhang 6	Ja	
009/2024	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage	Bauantrag	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage	B/IV20/00113/24-10	Am Krebsbach	Ja	

010/2024	Nutzungsänderung von Büroflächen zu Betriebsleiterwohnung	Bauantrag	Nutzungsänderung von Büroflächen zu Betriebsleiterwohnung	B/IV20/00116/24-10	Gewerbepark Gräsig 52 A	Nein	Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen nur in Ausnahmen zulässig. Der Betriebsleiter bewohnt bereits auf dem Nachbargrundstück eine Betriebswohnung.
011/2024	Errichtung einer Einzelgarage	baugenehmungsfreies Vorhaben	Errichtung einer Einzelgarage		Gewerbepark Gräsig 55	Ja	
012/2024	Errichtung eines Wintergartens	Bauantrag	Errichtung eines Wintergartens	S/IV20/00162/24-10	Erlenbacher Straße 58	Ja	