

## **Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet;**

**im Nordosten und Nordwesten begrenzt durch die Straße „Am Hirschgraben“, im Südosten  
begrenzt durch die Friedhofstraße und im Südwesten begrenzt durch die Waldstraße  
im Ortsteil Rembrücken**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 01.10.2014 für das Gebiet im Ortsteil Rembrücken, im Nordosten und Nordwesten begrenzt durch die Straße „Am Hirschgraben“, im Südosten begrenzt durch die Friedhofstraße und im Südwesten begrenzt durch die Waldstraße beschlossen, den Bebauungsplan Nr. R 4.1 aufzustellen.

Auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Seite 394) und in Verbindung mit §§ 5 und 51, Ziffer 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I Seite 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. I Seite 90, 93) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 02.10.2024 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. R 4.1 - für das Gebiet, im Nordosten und Nordwesten begrenzt durch die Straße „Am Hirschgraben“, im Südosten begrenzt durch die Friedhofstraße und im Südwesten begrenzt durch die Waldstraße - wird eine Veränderungssperre erlassen.

### **§ 2**

Die Veränderungssperre gilt für die Grundstücke, Gemarkung Rembrücken, Flur 5, Flurstücke 55/6, 55/7, 55/9, 55/10, 55/19, 55/20, 55/22, 55/23, 55/24, 55/25, 55/26, 55/27, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

### § 4

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### § 5

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### § 6

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

### Hinweise

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Auf die Vorschrift des § 18 (2) S. 2 u. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und § 18 (3) BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

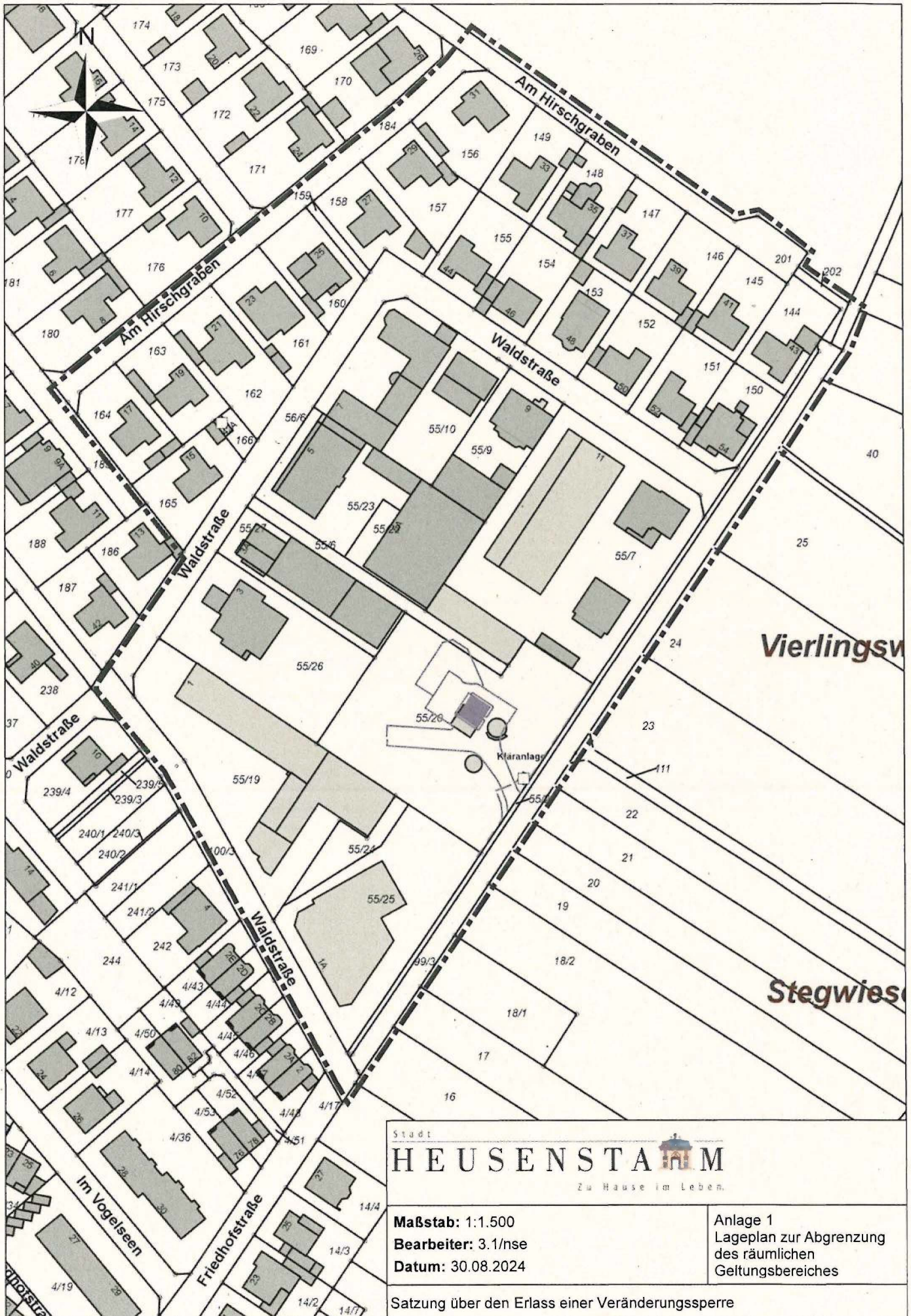
#### Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Gemäß § 5 Abs. 4 HGO wird darauf hingewiesen, dass für die Rechtswirksamkeit der Satzungen eine Verletzung der Vorschriften der §§ 53, 56, 58, 82 Abs. 3 und des § 88 Abs. 2 unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb von sechs Monaten nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. § 25 Abs. 6, §§ 63, 74 und 138 bleiben unberührt.

Heusenstamm, den 10.10.2024



Der Magistrat der Stadt Heusenstamm  
Steffen Ball, Bürgermeister



## Begründung zum Erlass der Veränderungssperre

für das Gebiet

im Nordosten und Nordwesten begrenzt durch die Straße „Am Hirschgraben“, im Südosten begrenzt durch die Friedhofstraße und im Südwesten begrenzt durch die Waldstraße im Ortsteil Rembrücken

### 1. Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens Nr. R 4.1

Der Planungsanlass und das Erfordernis für die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. R 4.1 ergaben sich durch die im Zuge eines Verwaltungsstreitverfahrens geäußerten, erheblichen Bedenken des Verwaltungsgerichts Darmstadt (2. Kammer), an der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. R 4. Da vor diesem Hintergrund nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Bebauungsplan Nr. R 4 durch das Verwaltungsgericht letztendlich für unwirksam erklärt wird, ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Sicherung der weiteren funktionalen und städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und zur Verhinderung weiterer Bauvorhaben und Nutzungsänderungen, die in Widerspruch zu den Planungszielen der Stadt stehen, wird von dem planungsrechtlichen Instrument einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB Gebrauch gemacht.

### 2. Aufstellungsbeschluss als Grundlage der Veränderungssperre

Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB ist ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendige Grundlage für den Erlass einer Veränderungssperre.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 01.10.2014 für das Gebiet im Ortsteil Rembrücken,

- a) im Nordosten und Nordwesten begrenzt durch die Straße „Am Hirschgraben“,
- b) im Südosten begrenzt durch die Friedhofstraße,
- c) im Südwesten begrenzt durch die Waldstraße

beschlossen (DS Nr. XVII/235), den Bebauungsplan Nr. R 4.1 aufzustellen.

### 3. Planungsziele

Ziel ist die Sicherung und der Erhalt des bestehenden Gewerbegebietes Rembrücken, zum Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe sowie Ermöglichung von Entwicklungsmöglichkeiten und Neuansiedlungen.

Im Zuge dieser Neuplanung soll auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass sich auf den nordöstlich und nordwestlich der Waldstraße liegenden Grundstücken faktisch nur Wohnbebauung realisiert hat.

Heusenstamm, den 10.10.2024



Der Magistrat der Stadt Heusenstamm  
Steffen Ball, Bürgermeister