

SATZUNG

der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach über die Grenzen
für den im Zusammenhang bebauten
Stadtteil Fischbach (Bereich: „Wildpark“)

Aufgrund des § 34 Absatz 4, Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004, Bundesgesetzblatt I 2414, 2004; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 Bundesgesetzblatt I S. 3316 sowie des § 50 HGO in der Fassung vom 01.04.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach in ihrer Sitzung am 05.11.2007 die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Fischbach für den Bereich „Wildpark“ auf der Grundlage des beigefügten Lageplanes beschlossen.

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Fischbach für den Bereich „Wildpark“ werden gemäß der in dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Bei Bauvorhaben ist die ordnungsgemäße Erschließung nachzuweisen, wobei die Wasserver- und -entsorgung mit den Stadtwerken abzustimmen ist.

Soweit in dem nach § 1 umschriebenen Gebiet zukünftig Bebauungspläne im Sinne des § 30 BauGB Rechtskraft erlangen, werden diese Bereiche von der Klarstellungssatzung nicht mehr erfasst.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Mit dieser Klarstellungssatzung wird für den Stadtteil Fischbach im Bereich „Wildpark“ der Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abgegrenzt. Damit ist die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Teil des Stadtgebietes strukturell geklärt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, wogegen Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 35 BauGB beurteilt werden.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach als Wohnbaufläche („W“) dargestellt.
Für die Beurteilung der baulichen Prägung ist die tatsächlich vorhandene Bebauung mit Hauptgebäuden maßgebend. Im Falle des Abrisses eines den Innenbereich abschließenden Gebäudes zählt das dann unbebaute Grundstück weiterhin zum Innenbereich.

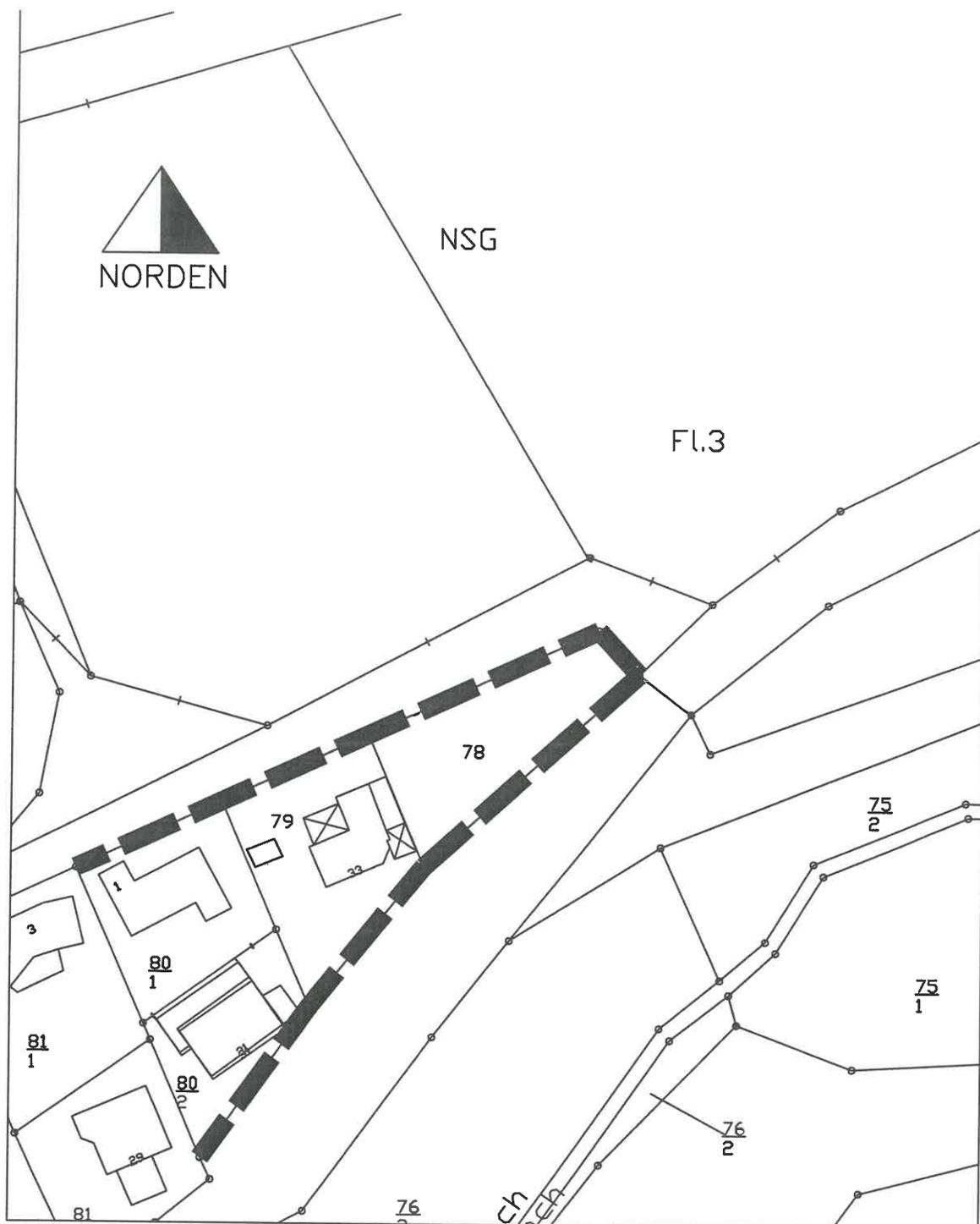
Bad Schwalbach, den 07.11 2007

Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach



M. Kalhoff
Bürgermeister





█ █ Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich (derzeitigen Beurteilung) zur Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Stadtteil Fischbach gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB

Lageplan zur Klarstellungssatzung für den Bereich " Wildpark " Stadt Bad Schwalbach, Stadtteil Fischbach

Maßstab: 1 : 1000
Datum: Juni 2007

ERLÄUTERUNGEN

zur

Klarstellungssatzung

der

**Kreis- und Kurstadt
Bad Schwalbach**

im

Stadtteil Fischbach

Bereich „Wildpark“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich der aufzustellenden Satzung
2. Rechtliche Anforderungen an die Satzung
3. Gegenwärtige Situation im Satzungsbereich
4. Bestehendes Planungsrecht
5. Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung
6. Umweltprüfung / Eingriffsregelung
7. Abwasserbeseitigung
8. Altlasten
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich der aufzustellenden Satzung:

Die Klarstellungssatzung grenzt, den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Fischbach für die vorhandene Bebauung „Wildpark“ im östlichen Bereich ab.

2. Rechtliche Anforderungen an die Satzung:

Die Gemeinde, hier die Stadt Bad Schwalbach, kann gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB, die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen.

Gemäß § 34 (5) BauGB ist ein Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB für diese Satzung nicht vorgesehen. Ebenfalls keine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Gemäß § 34 (4), letzter Absatz, können für die Satzung nach Nr. 1 keine Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist nicht anzuwenden. Ebenfalls wird kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erforderlich.

Der § 10 (3) BauGB ist anzuwenden, d. h. die Satzung ist nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung ortsüblich bekannt zu machen und tritt erst nach Vollendung dieser Bekanntmachung in Kraft.

3. Gegenwärtige Situation im Satzungsbereich

Der vom Außenbereich abgegrenzte Innenbereich ist durch Wohngebäude geprägt. Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig.

Das Flurstück 78 ist derzeit eine Wiesenbrache mit zum Teil Sukzessionsgehölzen. Die Charakterarten sind hier Hundsrose, Schlehe, Brennessel, Glatthafer, Weidenröschen, Himbeere, Knäulgras, Brombeere, Kleblabkraut und Wiesenlabkraut.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan II, der Stadt Bad Schwalbach, sieht für den abgegrenzten Innenbereich eine Wohnbaufläche (W) vor.

5. Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung

Die Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB, zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, soll künftig deklaratorisch für den Bereich „Wildpark“ im Stadtteil Fischbach die vorhandene Situation nachvollziehbar klarstellen.

6. Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Für eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB ist weder die Eingriffsregelung im Sinne des 1a BauGB anzuwenden, noch ist ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchzuführen.

7. Erschließung/Abwasserbeseitigung

Bei Neubauvorhaben ist die ordnungsgemäße Verkehrserschließung mit der Stadt und die Abwasserbeseitigung mit den Stadtwerken abzustimmen.

8. Altlasten

In der Karte über Altstandorte/ Altablagerungen und sonstige Bodenverunreinigungen sind für den Änderungsbereich keine Hinweise über Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten. Auch sonst liegen keine sonstigen Erkenntnisse über Altlasten vor.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

9.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht enthalten.

9.2 Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10. Kosten

Durch die Klarstellungssatzung entstehen der Stadt Bad Schwalbach keine Kosten.

Bad Schwalbach, den 26.07.2007



M. Kalhoff
Bürgermeister



Siegel