

## SATZUNG

der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach über die Grenzen für den im  
Zusammenhang bebauten  
Stadtteil Hettenhain

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 2004) zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 50 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach in ihrer Sitzung am 21.05.2007 die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Hettenhain für den Bereich „Gehrenweg“ auf der Grundlage des beigefügten Planes beschlossen.

### § 1

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

### § 2

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

Bei Bauvorhaben ist die ordnungsgemäße Erschließung nachzuweisen, wobei die jeweilige Wasserversorgung und Entwässerung mit den Stadtwerken der Stadt Bad Schwalbach abzustimmen ist.

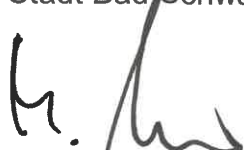
Soweit in dem nach § 1 umschriebenen Gebiet Bebauungspläne im Sinne des § 30 BauGB zukünftig Rechtskraft erlangen, werden diese Bereiche von der Satzung nicht mehr erfasst.

### § 3

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

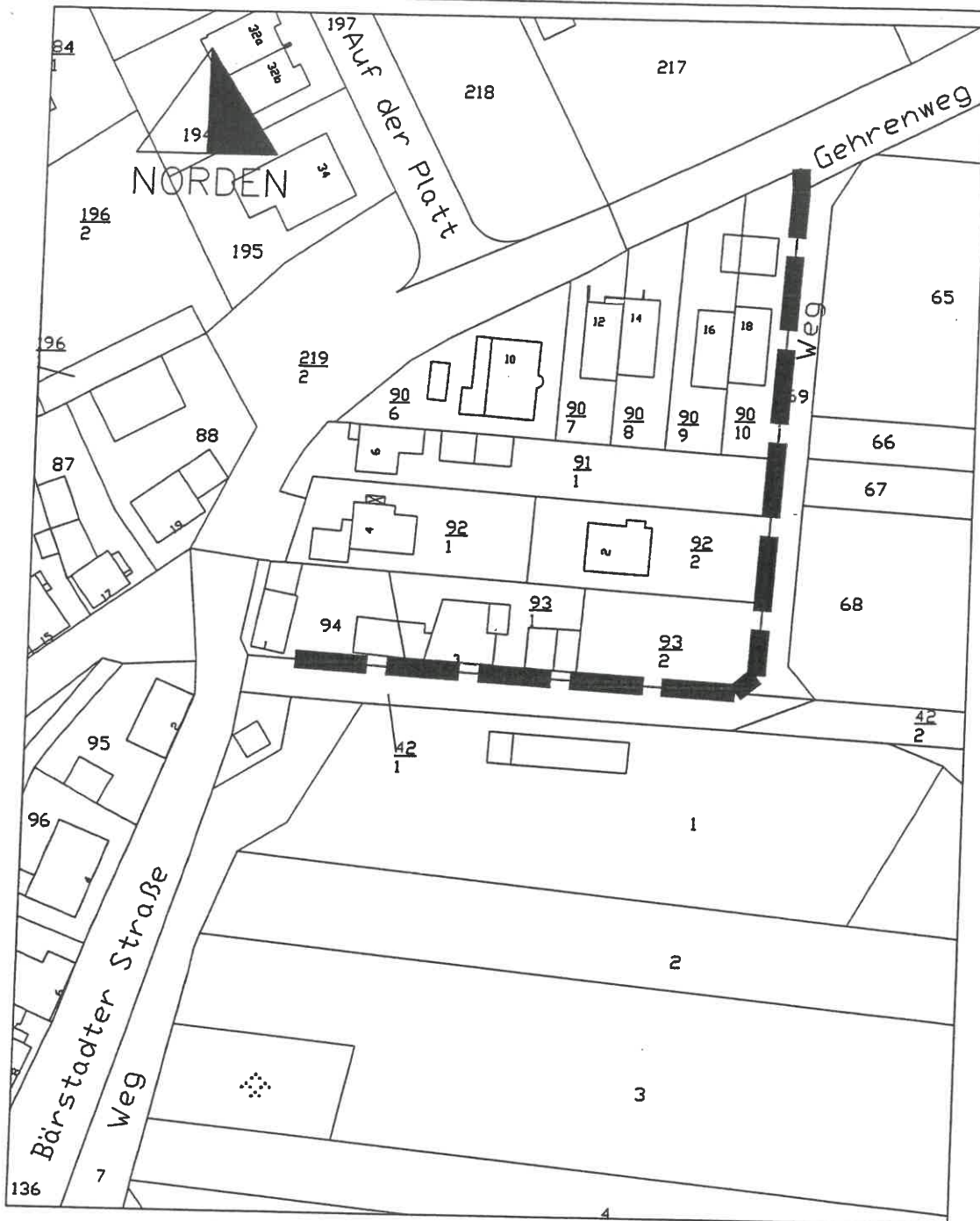
65307 Bad Schwalbach, den 22.05.2007


Der Magistrat der  
Stadt Bad Schwalbach



M. Kalfhoff  
Bürgermeister






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

**Lageplan zur  
 Klarstellungssatzung  
 für den Bereich " Gehrenweg "**  
**Stadt Bad Schwalbach, Stadtteil Hettenhain**

Maßstab: 1 : 1000  
 Datum: Januar 2007

# **ERLÄUTERUNGEN**

**zur**

**Klarstellungssatzung**

**der**

**Kreis- und Kurstadt  
Bad Schwalbach**

**im**

**Stadtteil Hettenhain**

**Bereich „Gehrenweg“**

## **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 Hettenhain für die vorhandene Bebauung, nördlich des „Gehrenweges“ und östlich der „Bärstadter Straße“, 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 überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Die Bebauung entlang des „Gehrweges“ ist zweigeschossig, wobei hier vier Doppelhaushälften vorhanden sind. Im nördlichen Bereich ist die Bebauung überwiegend eingeschossig, hier finden sich auch zahlreiche Nebenanlagen und Garagen. Die Baugrundstücksfreiflächen werden überwiegend als Hausgärten genutzt. Auf den nordwestlichen Freiflächen befinden sich Schuppen, Lagerflächen sowie eine mit Nadelgehölzen (Blaufichten) bestockte Wiese.

Die Baugrundstücke werden durch die „Bärstadter Straße“ sowie den „Gehrenweg“ erschlossen. Zum Teil werden die hinteren Grundstücksbereiche über die vorhandenen Wirtschaftswege angefahren.

### 4. Bestehendes Planungsrecht

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

Bebauungspläne existieren für diesen Bereich nicht.

## **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 „Gehrenweg“ im Stadtteil Hettenhain die vorhandene Situation nachvollziehbar klarstellen.

## **6. Umweltprüfung / Eingriffsregelung**

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

## **7. Erschließung / Abwasserbeseitigung**

Bei Bauvorhaben ist die ordnungsgemäße Verkehrserschließung mit der Stadtverwaltung und die Abwasserbeseitigung mit den Stadtwerken der Stadt Bad Schwalbach 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 Gemeinde keine Kosten.

Bad Schwalbach, den 15.01.2007

Der Magistrat der  
Stadt Bad Schwalbach



M. Kallhoff  
(Bürgermeister)

