

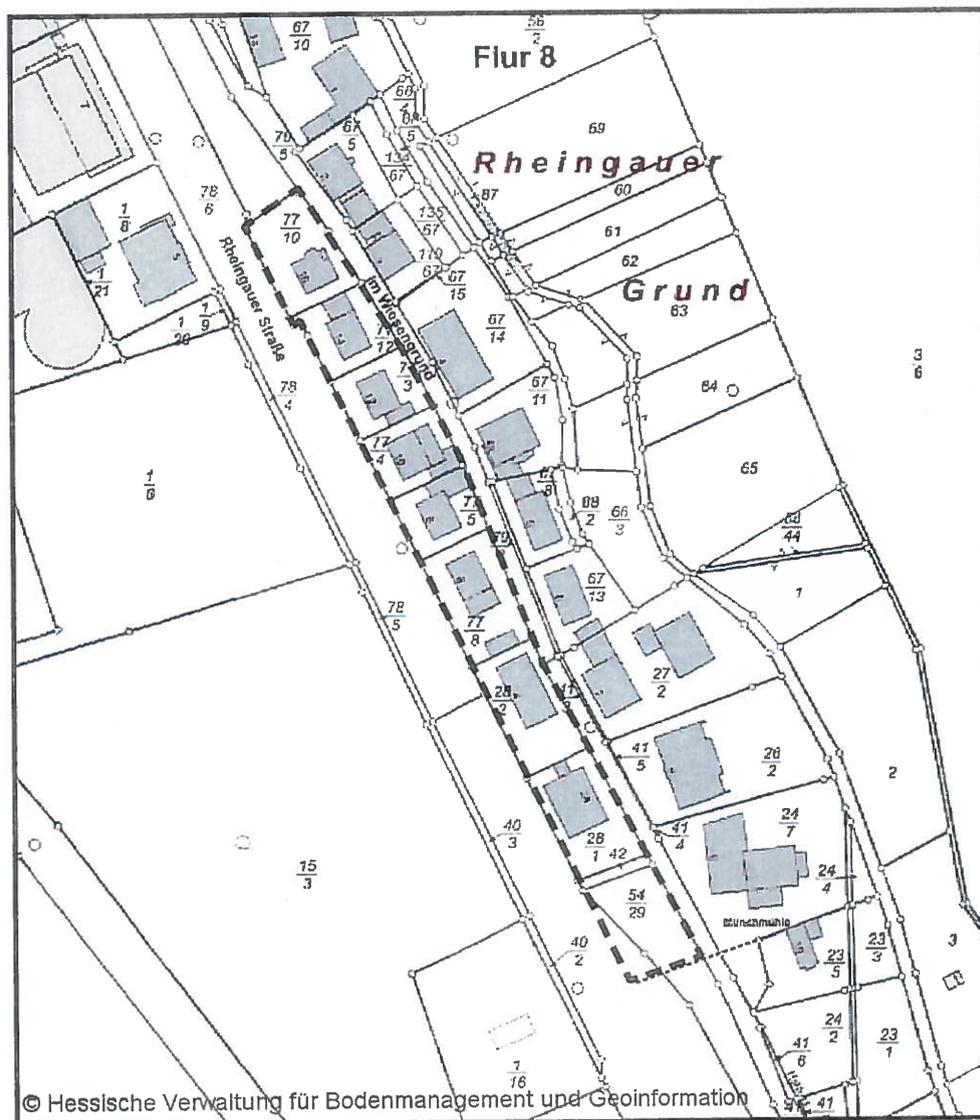
Gemeinde Schlangenbad  
Ortsteil Schlangenbad



## Begründung

für die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Klarstellungssatzung „Rheingauer Straße / Im Wiesengrund“



Lageplan 1:1.250

Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Stand, 03.04.2018

## **Allgemeines**

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung festlegen.

Sinn und Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die förmliche Feststellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, um Unklarheiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innenbereich auszuräumen.

## **Anlass zur Aufstellung der Satzung**

Im Ortsteil Schlangenbad entlang der Nord-südlich verlaufenden Rheingauer Straße besteht ein Siedlungsbereich von frei stehenden Eigenheimen. Dieser wird topografisch durch eine markante Hangkante vom westlichen Siedlungsbereich entlang der Straße Am Wiesengrund abgegrenzt. Für diesen Bereich besteht kein förmliches Planungsrecht. Über die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung zu entscheiden.

Aktuell besteht der Wunsch, jeweils aus Teilen der Flurstücke 54/29 und der Straßenparzelle 40/1 ein Baugrundstück zu bilden und in Anpassung an das unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücks mit einem eingeschossigen Eigenheim mit Walmdach zu bebauen.

Aus Sicht der Gemeinde Schlangenbad bildet das bisher unbebaute Grundstück die letzte Parzelle an der Rheingauer Straße nach Süden, die dreiseitig von Bebauung gefasst ist. Diese Bebauung setzt sich zusammen aus dem eingeschossigen Gebäude Rheingauer Straße 2a, dem Gebäude Im Wiesengrund 9 und den baulichen Anlagen des ehemaligen Gasöllagers auf der westlichen Seite der Rheingauer Straße.

Entsprechend hat sie Gemeinde Schlangenbad beschlossen, die Klarstellungssatzung Rheingauer Straße 2b bis 16 aufzustellen. In dieser definiert sie die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entlang der Rheingauer Straße 2b bis 16, die auf Grund der topografischen Gegebenheiten und der bestehenden Bebauung die Beurteilung von Vorhaben nach der Eigenart der näheren Umgebung mit hinreichender Bestimmtheit zulässt.

Bauvorhaben im Bereich der Satzung sind insbesondere nach dem Einfügen in die Bebauung entlang der Rheingauer Straße zu beurteilen. Die Bebauung östlich der Straße „Im Wiesengrund“ ist dagegen auf Grund des bestehenden Höhenunterschieds der Erschließungsflächen nicht heranzuziehen.

## **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst ein rund 0,3 ha großes Areal, das sich östlich entlang der Rheingauer Straße erstreckt und maximale Bautiefe von 18,00 m aufweist. Die Nordgrenze bildet die nördliche Grenze des Flurstücks 77/10. Die Südgrenze bildet die Richtung Westen verlängerte südliche Grenze des Flurstücks 24/7 der Bebauung „Im Wiesengrund 9“. Der von der Satzung erfasste Siedlungsteil nimmt ein schmales Plateau östlich der „Rheingauer Straße“ ein, über dem dahinter talwärts gelegenen Weg „Im Wiesengrund“ ein. Er ist über die Topographie des Geländes – eine Hanglage – naturräumlich begrenzt und findet keine direkte räumliche Anbindung zu den anderen bebauten Bereichen. Sowohl nördlich als auch südlich an das Plangebiet schließen sich bewaldete Grünflächen an.

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eingeschossige Bebauung mit traufständig ausgebildeten geneigten Dächern. Auf der hangseitigen Seite ist für die Wohngebäude ein in den Hang eingelassener Kellerraum charakteristisch. Die meisten der Gärten liegen an der straßenseitigen Grundstücksseite und / oder südlich der Gebäude.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Schlangenbad, Flur 8:

- die bebauten Flurstücke 77/10, 77/12, 77/3, 77/4, 77/5, 77/8, 28/2, 28/1,
- Flurstück 42 mit den Versorgungsleitungen
- Teilfläche des unbebauten Flurstücks 54/29,
- Teilfläche des Flurstück 40/1 (Rheingauer Straße)

und ist auf dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Das letzte und unbebaute Flurstück im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung läuft Richtung Süden spitz zu. Um ein Bauvorhaben an dieser Stelle zu ermöglichen, muss von Gemeinde Schlangenbad eine Teilfläche des Flurstücks 40/1 der Rheingauer Straße an den Vorhabenträger veräußert werden. Derzeit wird dieses Teilstück östlich des ausgebauten Gehweges als Wiese unterhalten. Die West- und Südgrenzen des Grundstücks werden über die Richtung Süden verlängerte Grenze des Flurstücks 28/1 und die Richtung Westen verlängerte südliche Grenze des Flurstücks 24/7 der Bebauung am „Im Wiesengrund 9“ definiert.

Dem unbebauten Grundstück gegenüber befindet sich ein ehemaliges Gaslager. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Klarstellungssatzung liegen der Gemeinde Schlangenbad keine konkreten Entwicklungspläne in Bezug auf das Gelände und die baulichen Anlagen vor.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft

Bonn, den 23.03.2018

Ralf Thielecke  


## Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Schlangenbad



### **Klarstellungssatzung der Gemeinde Schlangenbad über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Rheingauer Straße / Im Wiesengrund“**

Auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften

- des Baugesetzbuchs in der Fassung der Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie
- der Hessischen Gemeindeordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

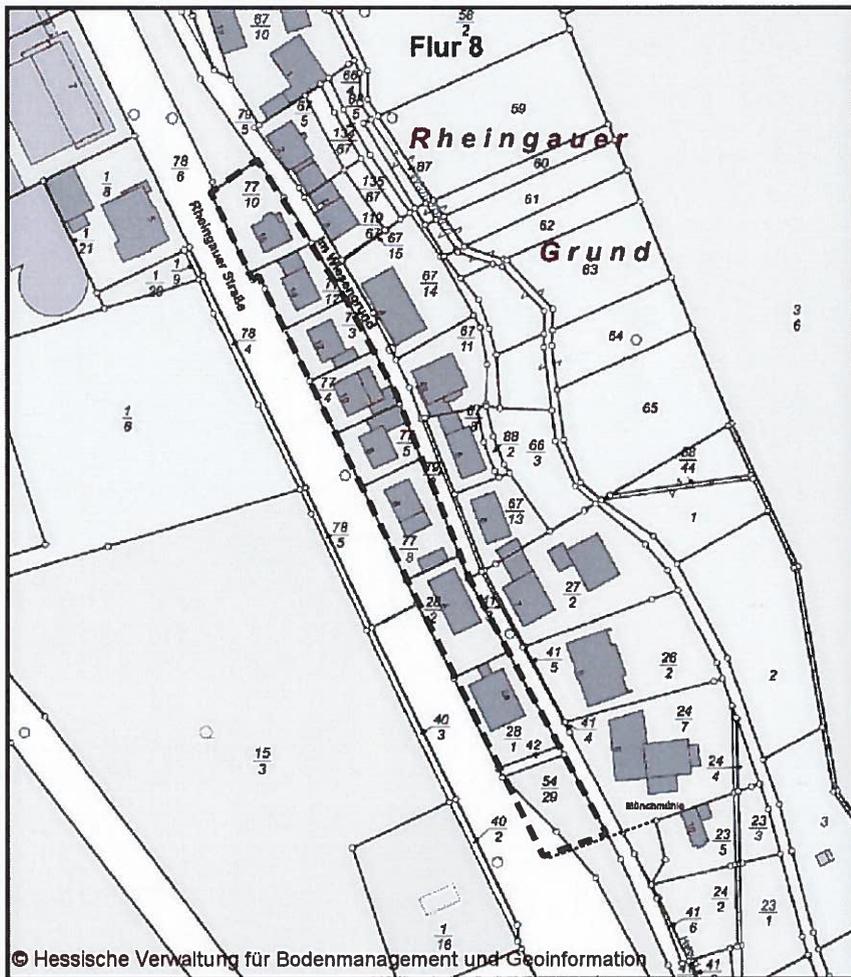
hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 25.04.2018 folgende Satzung beschlossen:

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich der „Rheingauer Straße / Im Wiesengrund“ (Rheingauer Straße 2b-16) wird entsprechend der aus dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Schlangenbad, Flur 8, Flurstücksnummer 77/10, 77/12, 77/3, 77/4, 77/5, 77/8, 28/2, 28/1, 42 sowie Teilflächen der Flurstücke 54/29 und 40/1.

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



65388 Schlangenbad, den 27.04.2018

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Schlangenbad

Michael Schlepper  
Bürgermeister





**Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Schlangenbad  
Klarstellungssatzung der Gemeinde Schlangenbad über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Rheingauer Straße / Im Wiesengrund“**

Auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften

- des Baugesetzbuchs in der Fassung der Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie

- der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 25.04.2018 folgende Satzung beschlossen:

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich der „Rheingauer Straße / Im Wiesengrund“ (Rheingauer Straße 2b-16) wird entsprechend der aus dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Schlangenbad, Flur 8, Flurstücksnummer 77/10, 77/12, 77/3, 77/4, 77/5, 77/8, 28/2, 28/1, 42 sowie Teilflächen der Flurstücke 54/29 und 40/1.

Inkrafttreten  
Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



65388 Schlangenbad, den 27.04.2018  
**Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Schlangenbad  
Michael Schlepper  
Bürgermeister**

02.05.2018

WK + AAR BOTE

**BESCHEINIGUNG ZUR  
BEKANNTMACHUNG**

Hiermit wird bescheinigt, dass die vor/umstehende Bekanntmachung durch Abdrucken in den Tageszeitungen „Aar-Bote“ und „Wiesbadener Kurier“ (Untertaunus-Ausgabe) gemäß § 7 der Hauptsatzung vom 10.07.2013 in er zur Zeit gültigen Fassung veröffentlicht wurde. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit dem Ablauf des Erscheinungstages vollendet.

**Klarstellungssatzung der Gemeinde Schlangenbad über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Rheingauer Straße / Im Wiesengrund“ im Ortsteil Schlangenbad:**

Ortsübl. Bekanntmachung am: 02.05.2018  
Rechtskraft am: 03.05.2018

65388 Schlangenbad, den 24.05.2018

Der Gemeindevorstand  
i.A.

(Technische Angestellte)

