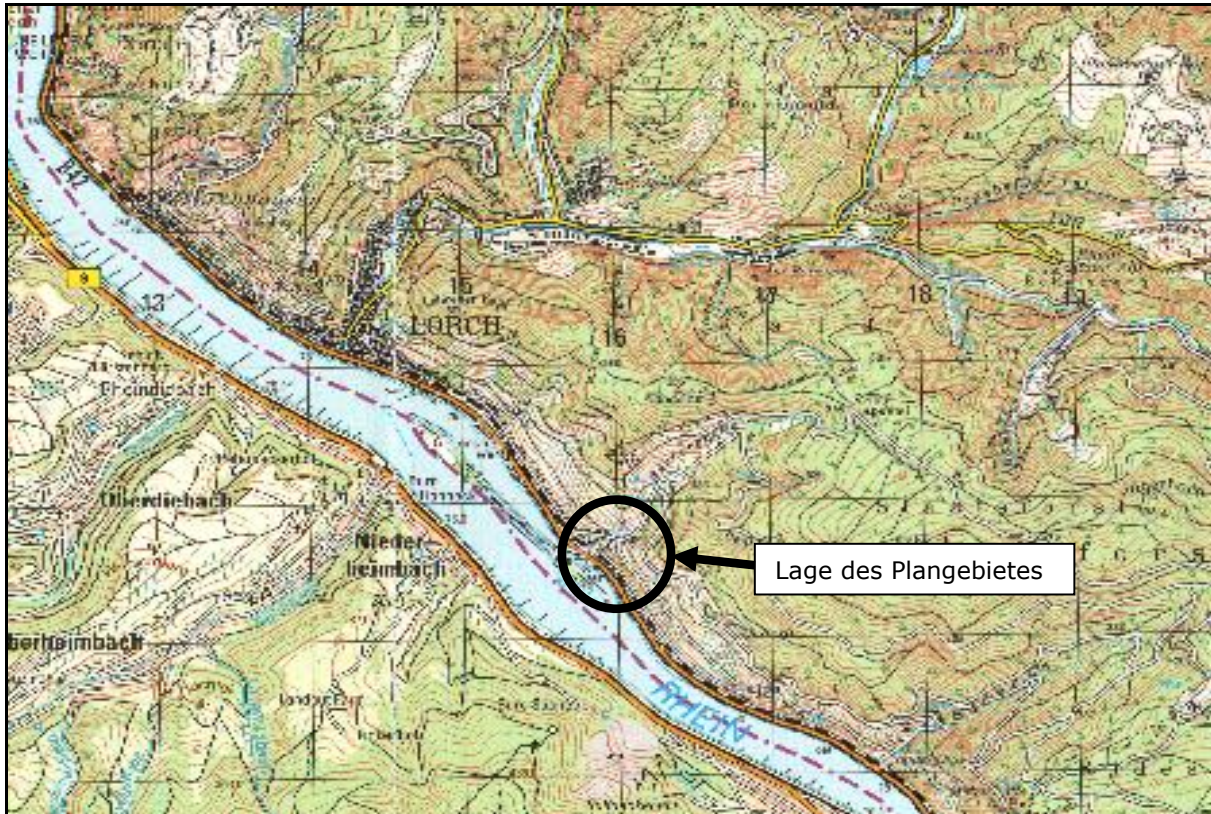


Bauleitplanung der Stadt Lorch, Kernstadt
Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
für den Bereich „Binger Weg“

Übersichtskarte



Satzungsbeschluss gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch beschließt die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Bereich „Binger Weg“ gemäß beiliegender Abgrenzung als Satzung.
- (2) Die Klarstellungssatzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

Begründung

Die Stadt Lorch ist dauerhaft bemüht, durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Arrondierung von Ortslagen auf die konstante Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemarkungsgebiet zu reagieren. Insbesondere bei Bauvorhaben am Ortsrand kann die Frage der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzung jedoch häufig nur schwer beantwortet werden, da die Zuordnung des Planstandortes zum baulichen Innen- oder Außenbereich nach § 34 oder § 35 BauGB nicht eindeutig ist.

Im vorliegenden Fall stellt sich die Situation derart dar, dass ein potentieller Bauherr mit der Frage der Nutzbarkeit des Flurstückes 147, Flur 91 zur Wohnbebauung im Bereich Binger Weg 50 an die Stadt Lorch herangetreten ist. Das Flurstück ist über die genannte Straßenverkehrsfläche erschlossen und schließt sich südwestlich an wohnbaulich genutzte Flurstücke an. Die Stadt Lorch hat die planungsrechtliche Einordnung des Plangebietes geprüft und ist der Auffassung, dass mit der Aufstellung einer Klarstellungssatzung für diesen Bereich die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage hier abschließend festgelegt werden kann, um die Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB zu schaffen. Voraussetzung hierfür ist, dass für das besagte Grundstück die Innenbereichsqualität vorliegen muss, d.h. dass das Grundstück Bestandteil eines Bebauungszusammenhanges ist. Diese Voraussetzung wird nach Auffassung der Stadt Lorch erfüllt, da die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage durch die Wohngebäude Bächergrund 2, Bächergrund 6, Bächergrund 8, Bächergrund 10 und Bächergrund 12 gebildet wird. Unter Bezugnahme auf die räumliche Ausdehnung des gebauten Bestandes, der die für die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage maßgebliche Maßstabsebene bildet, wird für das Flurstück die Zuordnung zum Innenbereich im Sinne § 34 BauGB mit der gegenständlichen Klarstellungssatzung dokumentiert. Dabei ist unbeachtlich, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lorch das Plangebiet als Sonderfläche Wasserwerk darstellt, zumal die diesbezügliche Nutzung bereits vor einiger Zeit aufgegeben wurde. Insofern weicht die Darstellung als Sonderfläche Wasserwerk von der Zielvorstellung zur Schaffung der planungsrechtlichen Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB durch die vorliegende Satzung ab. Dies ist für die Aufstellung der Satzung jedoch insofern unbeachtlich, als ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan – vergleichbar den einschlägigen Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB für Bebauungspläne – bei der vorliegenden Satzungsart nicht existiert. Vielmehr hat sich die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage an dem tatsächlich vorgefundenen Bestand zu orientieren. Diesem wird vorliegend Rechnung getragen.

Durch die Aufstellung der Klarstellungssatzung wird eindeutig die Zuordnung der im Satzungsgebiet gelegenen Flächen zum baulichen Innenbereich geschaffen. Daraus resultierend ergibt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB. Demgemäß hat sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen und die Erschließung muss gesichert sein. Dass die Erschließung über die Straße Binger Weg sichergestellt ist, wurde bereits eingangs erörtert. Der Nachweis der Einfügung einer künftigen Bebauung in die Umgebung bleibt dem nachgeordneten Bauantragsverfahren vorbehalten.

Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Bereich „Binger Weg“



genordet

Verfahrensvermerke:

Der Satzungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

____.____._____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lorch, den _____.____._____

Bürgermeister

Die Satzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tageblatt in Kraft getreten am

____.____._____

Lorch, den _____.____._____

Bürgermeister