

# SATZUNG

## über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Schwalbach“

### im vereinfachten Verfahren gem. § 142 BauGB

Aufgrund des §142 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes in der Fassung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840) wird für die Gemeinde Schwalbach mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2017 nachfolgende Satzung erlassen

### Präambel / Zielsetzung

Im Gebiet „Ortskern Schwalbach“ liegen städtebauliche Missstände vor.

Die im Gebiet festgestellten städtebaulichen Missstände sollen durch geeignete Sanierungsmaßnahmen behoben werden. Dabei werden folgende Sanierungsziele angestrebt:

- Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Defizite und Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Raum
- Steigerung der Wohnqualität
- Sicherung/ Ausbau der vorhandenen Infrastruktur
- Reduktion der bestehenden Substanzschäden an Gebäuden und öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen
- Schaffung von Naherholungs- und Parkplatzflächen

### § 1

#### Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Schwalbach“

Die Grobabgrenzung erfolgt entlang der Hauptstraße 68 bis 278 bzw. 79 bis 287, unter Einbeziehung von Teilen der Straßen Jahnstraße, Vier-Winde-Straße, Ensdorfer Straße, Wilhelm-Röntgen-Straße, Taubenstraße, Am Schulplatz, Schulstraße, Klosterstraße und Elmer Straße. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das gesamte Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Schwalbach“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. **Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.** Weiterhin beinhaltet das Sanierungsgebiet die Grundstücke, die in beigefügter Anlage aufgeführt sind. **Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.**

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst, Flurstücke neu gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

## **§ 2**

### **Verfahren**

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung; die Durchführung der Sanierung wird dadurch voraussichtlich nicht erschwert.

## **§ 3**

### **Genehmigungspflicht**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

## **§ 4**

### **Durchführungszeitraum**

Der Durchführungszeitraum dieser Satzung beginnt ab Inkrafttreten der Satzung und ist befristet bis zum 31.12.2027. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

## **§ 5**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

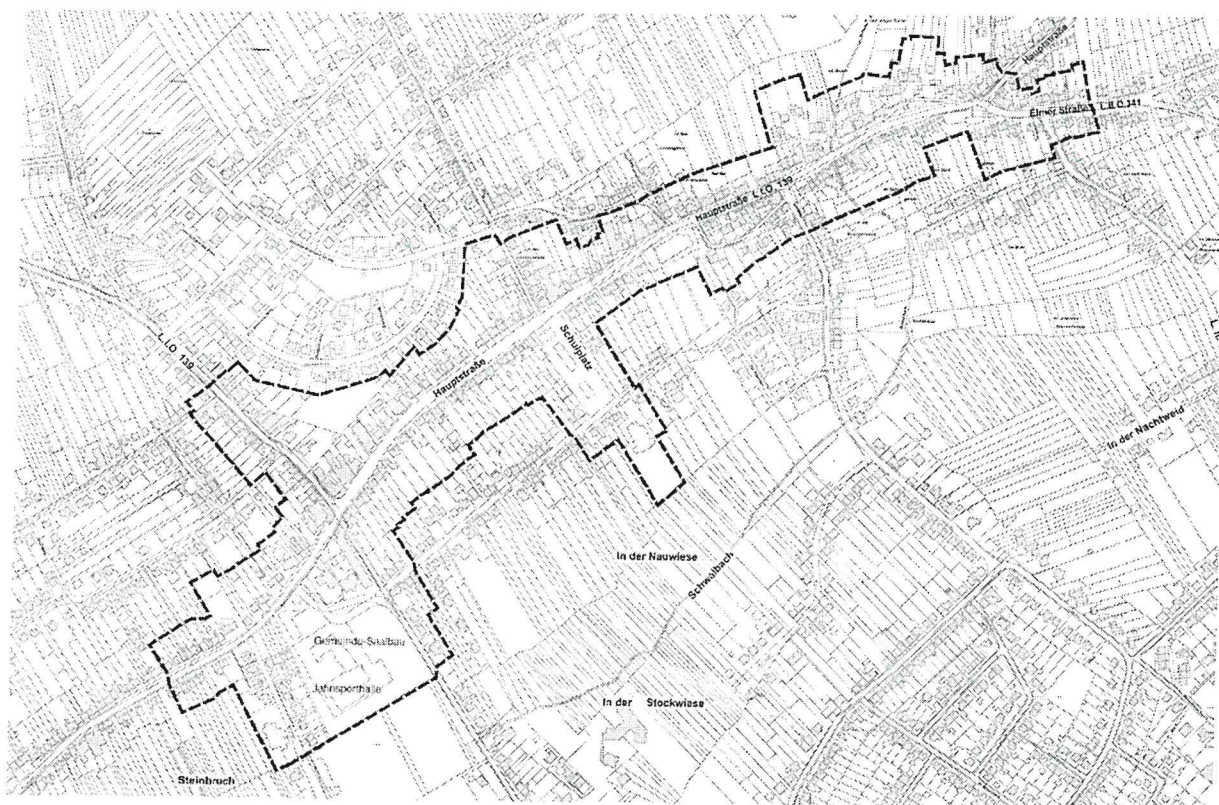
## **§ 6**

### **Sonstiges**

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung durch die Satzung eingetretener Vermögensnachteile sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB).

Auf die steuerliche Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach Einkommensteuergesetz (EStG), z.B. §§ 7h, 10f, 11a EStG bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen, wird hingewiesen. Die Bestimmungen des EStG setzen eine entsprechende Bescheinigung der Gemeinde voraus. Grundlage für die gemeindliche Bescheinigung ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde vor Beginn der Arbeiten.



Ohne Maßstab

Schwalbach, den 06. Oktober 2017

Der Bürgermeister



Hans-Joachim Neumeyer

### Anlage:

#### Auflistung der Grundstücke des Sanierungsgebietes „Ortskern Schwalbach“

##### In der Gemarkung Griesborn

**Flur 02, Parzellennummern:** 1/19, 1/20, 1/22, 1/23, 1/24, 1/26, 1/28, 1/29, 1/38, 1/45 und 1/56.

**Flur 03, Parzellennummern:** 114/2, 119/2, 119/4, 126/2, 127/2, 129/2, 134/2, 136/6, 138/2, 138/4, 138/8, 142/10, 142/11, 142/13, 142/14, 142/15, 142/16, 142/17, 142/18, 142/20, 142/21, 142/22, 143/2, 143/4, 143/5, 143/7, 143/9, 143/10, 143/11, 143/12, 143/14, 143/16, 143/18, 143/20, 143/22, 143/23, 143/24, 146/4, 146/6, 146/8, 146/10, 168/10, 168/14, 168/16, 168/18, 168/20, 168/21, 168/22, 168/24, 168/33, 168/35, 168/45, 168/47, 177/4, 179/7, 179/9, 180/10, 180/11, 180/12, 180/13, 180/23, 180/37, 180/50, 180/51, 180/52, 180/55, 180/56, 180/57, 180/58, 180/59, 180/61, 180/62, 180/63, 180/64, 180/67, 180/68, 180/69, 180/70, 180/71, 180/72, 180/74, 180/75, 180/76, 180/77, 182/2, 183/3, 184/12, 184/15, 184/16, 189/8, 189/10, 189/12, 190/6, 191/6, 198/8, 199/4, 199/6, 200/5, 200/7, 203/5, 203/10, 204/2, 205/2, 205/4, 205/6, 205/8, 205/10, 207/2, 209/7, 399/1, 400/1, 401/1, 402/1, 403/1, 404/1, 405/1, 2146/184, 2147/184 und 2148/185.

## In der Gemarkung Schwalbach

**Flur 01, Parzellennummern:** 26/3, 26/5, 26/7, 26/9, 27/3, 27/5, 27/6, 27/9, 30/5, 31/3, 31/7, 31/8, 33/2, 34/2, 35/1, 36, 37, 38/1, 39/1, 39/3, 39/4, 42/2, 42/4, 42/5, 42/7, 42/8, 44/3, 44/5, 44/6, 44/7, 47/1, 48/1, 50/1, 50/6, 52/2, 52/6, 53/1, 54, 55/2, 55/4, 57/1, 57/3, 78/2, 78/3, 82/1, 83/1, 91/1, 92, 94/2, 95/1, 95/6, 100/1, 101/1, 101/4, 102, 103, 104/1, 105/2, 105/3, 106/1, 107/1, 107/3, 110/1, 111/9, 111/11, 111/13, 111/16, 111/18, 111/19, 111/20, 113/4, 113/6, 113/8, 116/7, 116/8, 116/9, 116/10, 116/11, 117/2, 117/4, 117/8, 120/1, 122/1, 123/1, 123/3, 123/4, 123/5, 127/2, 127/4, 127/5, 127/6, 128/2, 131/1, 182/2, 182/4, 182/7, 182/8, 183/2, 185/4, 187/3, 188, 189/1, 191/4, 191/6, 191/9, 191/10, 191/11, 191/13, 191/16, 191/17, 194/1, 195, 196, 197/2, 197/3, 197/4, 198/3, 198/4, 216/1, 222/11, 222/13, 231/1, 233/2, 233/4, 233/9, 234/1, 234/3, 234/5, 235/5, 237/2, 238/1, 240/3, 240/4, 240/5, 240/6, 240/7, 240/8, 240/9, 240/10, 240/12, 240/13, 240/15, 240/16, 240/17, 242/1, 248/1, 248/2, 251/4, 251/5, 265/1, 267/3, 267/4, 268/2, 268/4, 268/6, 268/8, 271/5, 275/2, 275/3, 277/5, 281/2, 282/1, 285/2, 286/2, 288/1, 288/3, 288/7, 288/8, 289/1, 290/1, 290/2, 290/4, 290/5, 290/6, 295/3, 322/3, 323/3, 323/4, 324/4, 324/6, 324/13, 325/3, 325/5, 326/2, 327/2, 331/2, 331/4, 332/1, 332/3, 334/1, 334/3, 334/4, 335/2, 422/4, 423/2, 423/4, 425/2, 427/1, 427/2, 428/4, 428/6, 428/8, 428/10, 430/2, 430/4, 433/2, 435/2, 435/5, 435/6, 437/2, 437/3, 438/8, 438/12, 438/13, 438/14, 438/15, 438/16, 438/17, 439/1, 459/13, 459/14, 459/15, 459/17, 461/230, 687/101, 747/86, 750/254, 777/193, 778/230, 804/244, 828/29, 843/93, 846/88, 869/40, 878/193, 998/123, 1065/122, 1068/107, 1074/230, 1236/122, 1237/122, 1271/237, 1308/231, 1309/231, 1317/179, 1318/179, 1320/181, 1338/99, 1342/94, 1358/39, 1376/248, 1420/194, 1531/109, 1533/245, 1534/245, 1542/290, 1544/290, 1690/40 und 1691/40.

**Flur 02, Parzellennummern:** 6/1, 6/3, 9/3, 9/4, 11/2, 12/4, 12/8, 12/10, 12/13, 12/15, 12/17, 12/19, 12/21, 13/10, 13/11, 14/2, 16/5, 16/7, 16/9, 17/7, 17/9, 17/12, 17/13, 17/14, 19/2, 22/12, 23/3, 24/3, 25/3, 26/1, 28/1, 29/3, 31/2, 31/3, 31/5, 33/3, 33/4, 33/5, 33/8, 36/5, 36/6, 36/7, 38/2, 38/4, 38/9, 38/11, 38/13, 38/15, 38/17, 38/19, 38/22, 40/3, 41/6, 41/8, 42/1, 43/5, 43/6, 44/3, 44/5, 44/8, 47/8, 47/9, 47/10, 48/3, 48/5, 50/6, 50/7, 52/3, 52/5, 53/3, 53/7, 53/9, 53/10, 54/10, 56/6, 57/8, 57/9, 57/11, 60/4, 60/8, 62/1, 63/1, 63/6, 64/5, 66/3, 66/8, 67/5, 67/7, 68/5, 68/6, 68/7, 69/4, 70/3, 70/7, 71/3, 71/7, 72/2, 72/3, 73/4, 73/13, 73/15, 73/23, 73/27, 73/28, 73/31, 75/11, 75/15, 75/35, 75/36, 75/51, 75/52, 105/2, 106/1, 106/2, 108/1, 111/4, 111/5, 111/10, 111/11, 113/4, 417/11, 726/38, 775/71, 779/76, 781/77, 783/78, 785/79, 843/104, 849/107 und 858/103.

**Flur 16, Parzellennummern:** 31/12, 31/15, 31/24, 31/26, 31/27, 31/28, 31/29, 31/30, 31/32, 31/33, 32/1, 32/7, 32/8, 32/9, 32/10, 32/11, 32/12, 32/13, 32/14, 36/4, 403, 404, 435/2, 435/3, 534/1 und 1069/31.