

**Satzung  
der Stadt  
Aßlar  
über die förmliche Festlegung des  
städtebaulichen Entwicklungsbereiches  
„Werdorf-Ost“ Stadtteil Werdorf**

1. Auf Grund des § 165 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aßlar am 09.11.1998 folgende Satzung:

**§1 Festlegung des städtebaulichen  
Entwicklungsbereiches**

(1) Der nachfolgend näher beschriebene Bereich soll entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Aßlar erstmalig entwickelt werden. Der insgesamt rund 17 ha umfassende Bereich wird daher als städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Werdorf-Ost“.

(2) Der städtebauliche Entwicklungsbereich liegt im Osten des Stadtteiles Werdorf und umfaßt Flächen nördlich und südlich der B 277. Der nördliche Teil schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Steinacker“ an und umfaßt Flächen im Bereich mit den Flurbezeichnungen „Im Hain“ und „In der Muß“. Die nördliche Begrenzung bildet die Bechlinger Straße, die östliche Begrenzung der Kreuzbach. Der südlich der Bundesstraße gelegene Teil erstreckt sich von der vorhandenen Bebauung im Westen bis zum Kreuzbach im Osten und umfaßt Flächen in den Bereichen „Obig dem Bodenpfade“, „Unter dem Bodenpfade“, „Auf dem Höllerstück“, „In der Mannsadel“ und „Im Flurschitt“. Die nördliche Begrenzung bildet die B 277, die südliche Begrenzung im wesentlichen der Mühlgraben. Der städtebauliche Entwicklungsbereich umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1:1.000 abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung und wird als Anlage beigefügt. Der städtebauliche Entwicklungsbereich umfaßt im einzelnen folgende Grundstücke:

<b>Flurstück</b>		196/2
	30	193/2193/3
<b>Nördlicher Teil</b>	260/31	197/4
Flurstücke Nr.:	211/1 Weg teilweise	196/4
22	52	194/2
21	51	194/3
20	50	192/1
19	282/92	191/1
18	283/92	190/1
17	93	189/1
16	94	188/1
15	277 Graben teilweise	187/1
14	217 Weg teilweise	186/1
13	215 Weg	248/126
12/2	95	249/128
9/1	96	127
205 Weg teilweise	97	128
232/23	98	129
233/23	99	224/14 Tulpenweg teilweise
24	214 Weg	166/1
25	122	167/2
26	123	
27	124	
28	125	
29		

49	185/1	121
48	184	248/126
47	183	249/126
46	182	127
45	181	128
230/44	221 Weg teilw.	129
231/44	228/1 Graben	225/1 Weg teilweise
43	112	229/2 Graben teilweise
42	111	219 Weg teilweise
41	110	158
40	109	156
39	108	157
38	107	155
208 Weg teilweise	106	154
68	105	153
69	104	152
77/4 teilweise	103	239/151
	102	238/151
Südlicher Teil:	101	150
Flurstücke Nr. :	100	251/149
90/1	218 Weg	250/149
91	216 Weg	139
138	136	134
137	135	133.

Werden innerhalb des Entwicklungsbereiches durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. (3) Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 165 BauGB sind im Bericht zur Entwicklungssatzung, der dieser Satzung als Anlage beigefügt wird, unter Punkt 7 enthalten und werden nach eingehender Beratung behandelt und abgewogen.

## §2 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung wird gemäß § 165 Abs. 8 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Aßlar, den 16.12.1998

(Siegel)

Magistrat der Stadt Aßlar gez. Roland Esch, Bürgermeister

Diese Satzung wurde vom Regierungspräsidenten in Gießen gem. §165 Abs. 7 BauGB mit Bescheid vom 23.04.1999 - Az.: III 322 - 64 d 12/05 - Werdorf - 12 - genehmigt. Gem. § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Aßlar geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Genehmigungsvorschriften der §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 BauGB (§ 169 Abs. 1 Nr. 1 und 4. BauGB) wird hiermit gem. § 165 Abs. 8 BauGB besonders hingewiesen.

Diese haben folgenden Wortlaut:

**§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge.**

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

**§ 145 Genehmigung.**

(1) über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5. ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für Wert erhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten; ;

2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für Wert erhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet und bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden, Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

#### **§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung.**

(1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung ) Sinne des § 145 Abs. 2.

(3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt, ^n den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden;

2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach §59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;

3. § 58 nicht anzuwenden.

Die weitere Vorbereitung und die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird nunmehr seitens der Stadt Aßlar in Angriff genommen. 35614 Aßlar, den 12.05.1999 (Siegel)

Der Magistrat  
der Stadt Aßlar  
Roland Esch,  
Bürgermeister