

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915), in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des AufbauhilfeG 2021 vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) hat die Stadtverordnetenversammlung am 7. April 2022 folgende Satzung beschlossen:

**Satzung über eine Veränderungssperre für den  
Planungsbereich des Bebauungsplanes  
"Wiesbadener Straße / Bahnhofstraße", Idstein-Kern**

§ 1

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat am 7. April 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesbadener Straße / Bahnhofstraße“ beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Veränderungssperre gilt für folgende Grundstücke:

Gemarkung Idstein, Flur 9, Flurstück 77/1, 80/5, 80/3, 82, 81/3, 81/2, 81/1, sowie Teile der Flurstücke 98/6 und 98/3 der selben Gemarkung und Flur.

(2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in einem Lageplan im Maßstab 1:1.000 (Übersichtsplan) gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

- a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, nicht durchgeführt werden;
- b) bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- c) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden wären oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 3

Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## § 4

### Außerkraftsetzung

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan in Kraft tritt oder das Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren ab ihrer Bekanntmachung.

Falls besondere Umstände es erfordern, kann die Geltungsdauer nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängert werden.

#### Hinweise:

Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder die erste Zurückstellung eines Baugesuchs hinaus, ist dem Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 BauGB). Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigungen verlangen, wenn die vorgenannten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Idstein beantragt. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet gemäß § 18 Abs. 2 BauGB das Regierungspräsidium Darmstadt. Gemäß § 18 Abs. 3 i. V. m. § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch - mit Ausnahme der Fälle der §§ 40 Abs. 1 und 41 Abs. 1 BauGB -, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 2 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Idstein gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 BauGB).

Eine Verletzung der Bestimmungen über Ausschließungsgründe gemäß § 25 Abs. 1 Hessische Gemeindeordnung (HGO) und über die Einberufung und die Tagesordnung von Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 58 HGO ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 6 Monaten nach dieser Bekanntmachung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Stadt Idstein geltend gemacht worden ist (§ 5 Abs. 4 HGO).

Idstein, den 26. April 2022

Magistrat der  
Hochschulstadt Idstein

gez.

Christian Herfurth                      (L.S.)  
Bürgermeister

Anlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Planungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesbadener Straße / Bahnhofstraße",  
Idstein-Kern

