

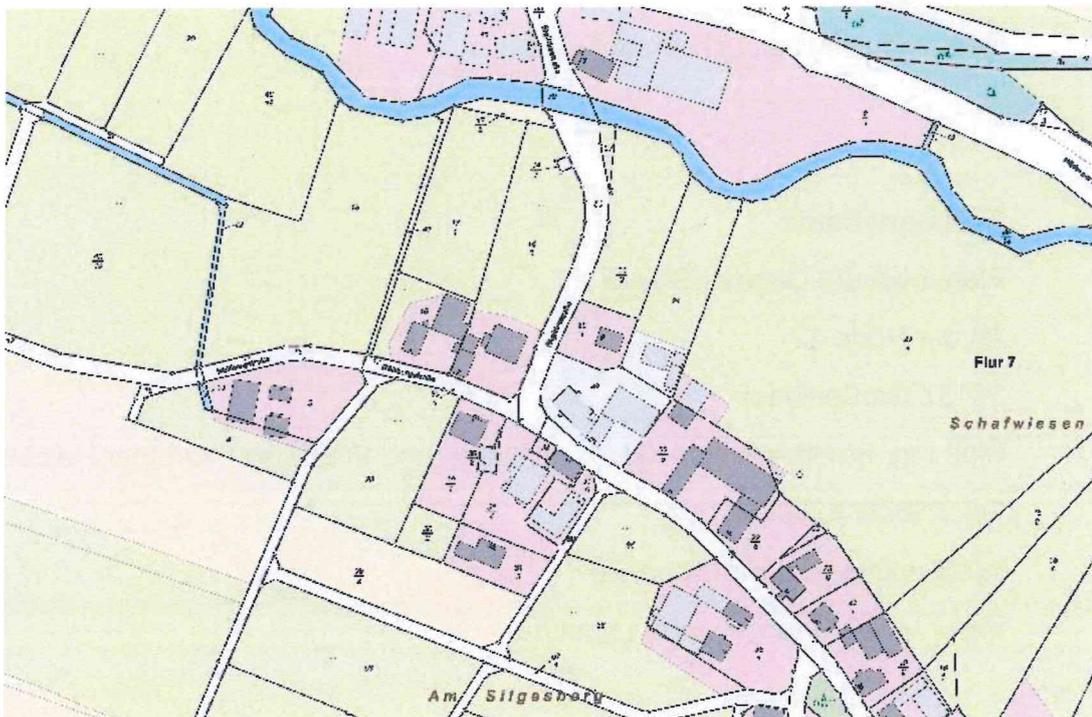
# GEMEINDE NÜSTTAL

## KLARSTELLUNGSSATZUNG „RÖLLBERGSTRASSE“ ORTSTEIL SILGES

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Feststellung der Grenzen des  
im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Erläuterungen

Ausfertigung vom 10.06.2025



PLANUNGSBÜRO  
Dagmar Sippel



# GEMEINDE NÜSTTAL

## KLARSTELLUNGSSATZUNG „RÖLLBERGSTRASSE“, IM ORTSTEIL SILGES

(Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)  
Erläuterungen

### Auftraggeber:

Gemeinde Nüsttal, Landkreis Fulda

### Auftragnehmer:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlüder

Dipl. Ing. Stadtplanung AKH (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen)

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

<http://www.planungsbuero-sippel.de>

### Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Beschlussfassung am	§ 10 (3)	05.06.2025
Ausfertigung vom		10.06.2025
Inkrafttreten Bekanntmachung in den Nüsttal Nachrichten KW 25	§ 10 (3)	20.06.2025

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtslage .....	4
2. Geltungsbereich .....	5
3. Planverfahren.....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	6
Flächennutzungsplan.....	6
Bebauungspläne .....	6
5. Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung .....	6
6. Beschlussfassung .....	7
7. Eingriffs- Ausgleichsregelung:.....	7

## Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich mit Liegenschaftskataster</i>	4
<i>Abbildung 2 Lageplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich</i>	5
<i>Abbildung 3 Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Nüsttal</i>	6
<i>Abbildung 4: -Luftbild des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation</i>	7

## 1. Rechtslage

Gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und grenzt damit den nachweislich vorhandenen Innenbereich vom Außenbereich deklaratorisch ab.

Die Gemeinde Nüsttal beabsichtigt, für den westlichen Bereich von Silges (Röllbergstraße 1, 2, 4 und 7) eine entsprechende Klarstellungssatzung aufzustellen.

Mit dieser auf der Karte dargestellten Abgrenzung legt die Klarstellungssatzung abschließend fest, welche bestehenden baulichen Anlagen dem Innenbereich zuzuordnen sind und auf welchen Flächen zusätzlich zum Bestand nach § 34 BauGB unmittelbar – mit der ggf. erforderlichen Baugenehmigung – eine weitere bauliche Anlage errichtet werden darf; dabei werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

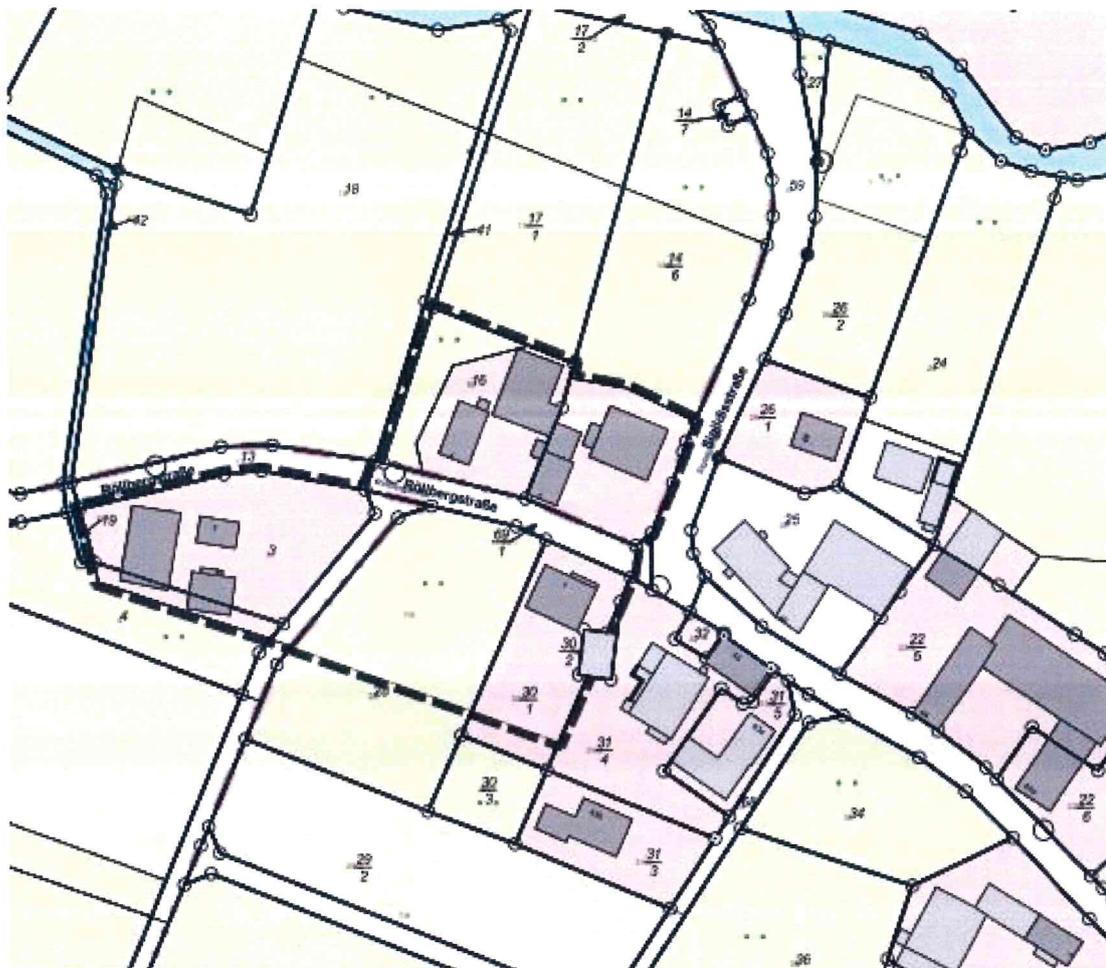


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich mit Liegenschaftskataster

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Silges:

Flur 5: Flst Nr. 16, T.v. 14/6,

Flur 6: Flst Nr. 3, T.v. 4, T.v. 14,

Flur 7: T.v. 28, T. v. 30/1, T.v. 30/2, T.v. 69/1 (Röllbergstraße).

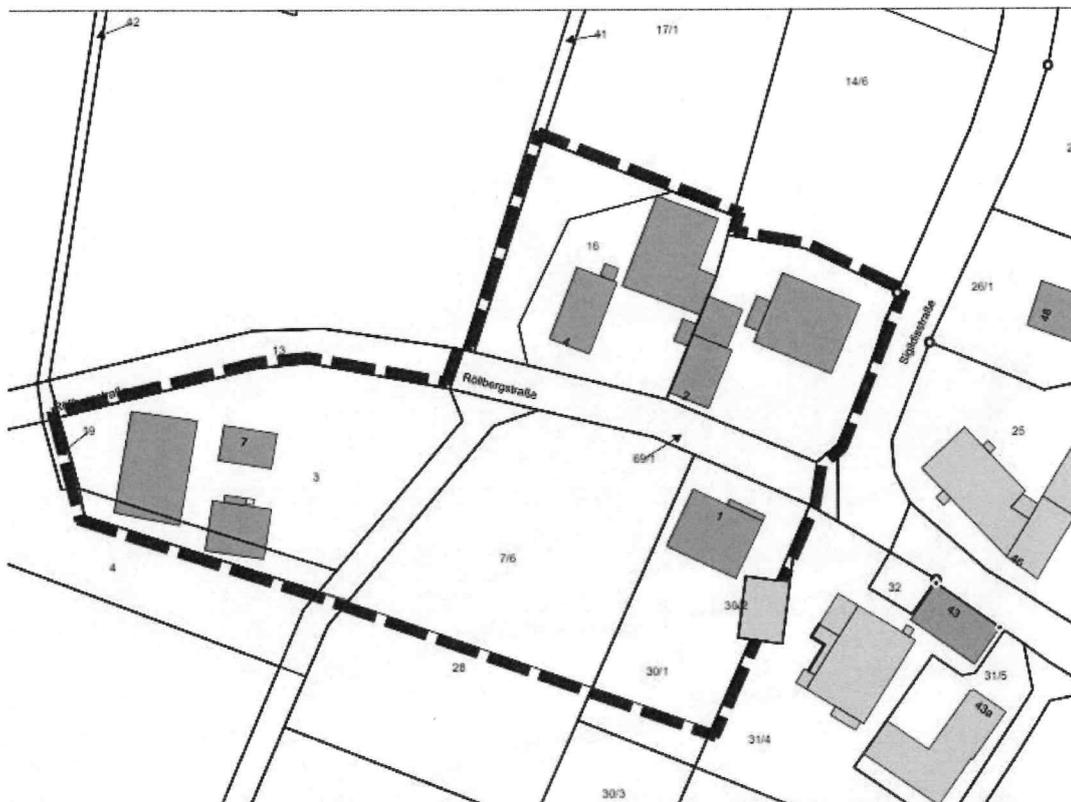


Abbildung 2 Lageplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

Flächenangaben	In m <sup>2</sup>	In ha
Fläche Geltungsbereich	8026 m <sup>2</sup>	0,8 ha

## 3. Planverfahren

Bei der Klarstellungssatzung geht es primär um die Abgrenzung des in sich geschlossen bebauten Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Klarstellungssatzung beinhaltet lediglich eine in sich geschlossene, umlaufende Linie zur Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich. Bei der Aufstellung einer Klarstellungssatzung ist eine Kombination mit Festsetzungen nach § 9 BauGB nicht zulässig.

Bei der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 1 BauGB ist eine Beteiligung nicht vorgesehen; sie ist auch nicht erforderlich, weil die Satzung in keine Rechte eingreifen darf, sondern nur bestehende Rechte klarstellend festsetzt. Gemäß § 34 (6) BauGB ist auf die Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 § 10 Absatz 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Klarstellungssatzung bedarf keiner Genehmigung.

#### 4. Übergeordnete Planungen

##### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nüsttal stellt für den betreffenden Bereich eine gemischte Baufläche dar.



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Nüsttal

##### Bebauungspläne

Bebauungspläne liegen für den betreffenden Bereich nicht vor.

#### 5. Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung

Die bestehende Bebauung der Röllbergstraße 1, 2, 4 und 7 innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung stellt einen Bebauungszusammenhang mit dem Ortsteil Silges aufgrund der tatsächlich vorhandenen und zusammenhängenden Bebauung dar. Das Gebäude Röllbergstraße 4 wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Der Innenbereich endet mit der Bebauung auf dem letzten Grundstück im Westen (Röllbergstraße 7). Im Fall des Abrisses eines den Innenbereich abschließenden Gebäudes zählt das temporär unbebaute Grundstück weiterhin zum Innenbereich.

Alle Grundstücke sind über die Röllbergstraße verkehrlich, wasser- und abwassertechnisch erschlossen, sowie elektrisch versorgt.



Abbildung 4: -Luftbild des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

## 6. Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat in ihrer Sitzung am 05.06.2025 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I Nr. 72, S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023), die Klarstellungssatzung „Röllbergstraße“ für den Ortsteil Silges beschlossen. Die Klarstellungssatzung „Röllbergstraße“ tritt durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft.

## 7. Eingriffs- Ausgleichsregelung:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei der Klarstellungssatzung nicht vorgesehen.

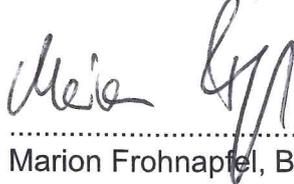
a) **Zusammenfassung**

Die Gemeinde Nüsttal beabsichtigt, für den westlichen Bereich von Silges (Röllbergstraße 1, 2, 4 und 7) eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufzustellen. Der Beschluss für die Klarstellungssatzung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal erfolgte am 05.06.2025. Die Klarstellungssatzung ist entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und wird anschließend zu den üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Klarstellungssatzung „Röllbergstraße“, Ortsteil Silges tritt durch orstübliche Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Gemeinde Nüsttal, den 10.06.2025

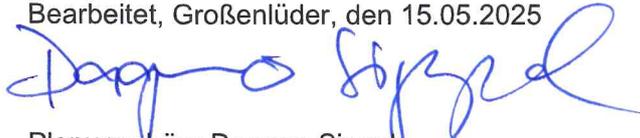


.....  
Marion Frohnappel, Bürgermeisterin



Unterschrift Dienstsiegel

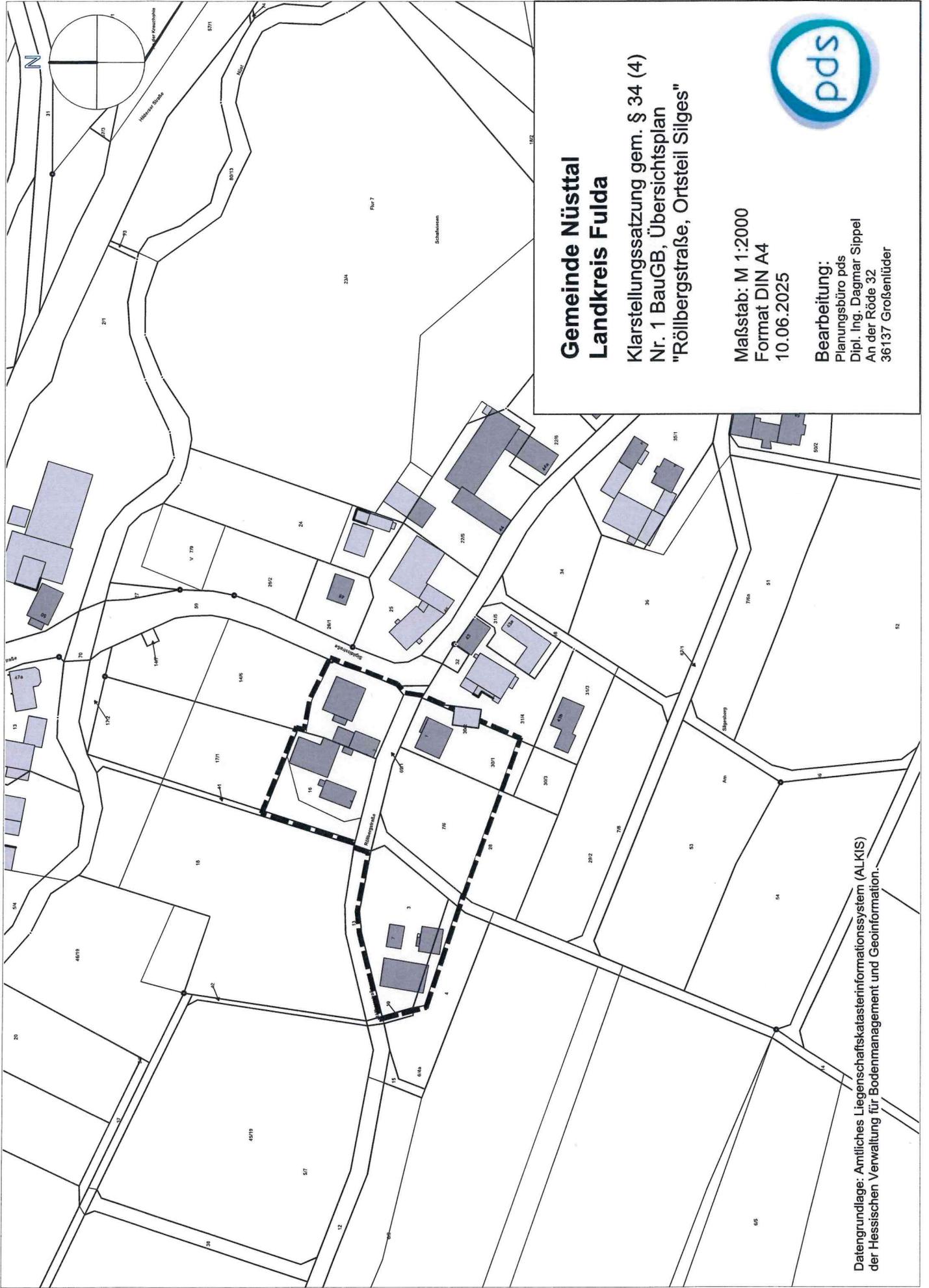
Bearbeitet, Großenlüder, den 15.05.2025



Planungsbüro Dagmar Sippel  
Dipl. Ing. Stadtplanung AKH



veröffentlicht am 20.06.2025 (NN-Nr. 25)



**Gemeinde Nüsttal  
Landkreis Fulda**

Klarstellungssatzung gem. § 34 (4)  
Nr. 1 BauGB, Übersichtsplan  
"Röllbergstraße, Ortsteil Silges"

Maßstab: M 1:2000  
Format DIN A4  
10.06.2025



Bearbeitung:  
Planungsbüro pds  
Dipl. Ing. Dagmar Sippel  
An der Röde 32  
36137 Großenlüder

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatastersystem (ALKIS)  
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.