



BAD SCHWALBACH

PRESSEINFORMATION

Nr.

22.12.2021

Herausgeber

Magistrat der Stadt Bad Schwalbach
Der Bürgermeister
Adolfstraße 38
65307 Bad Schwalbach

Telefon : 06124 / 500-0
Telefax : 06124 / 500-199
Telefon direkt : 06124 / 500-148
maike.rautenkranz@bad-schwalbach.de
stadt@bad-schwalbach.de
www.bad-schwalbach.de

Inkrafttreten der Gestaltungssatzung für den Bereich der historischen Innen-stadt zum 01. Januar 2022

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat im März 2021 den Erlass einer Gestaltungssatzung für den Bereich der historischen Innenstadt Bad Schwalbachs beschlossen. Was diese Gestaltungssatzung für die Innenstadt und deren städtebauliche Entwicklung, aber auch für die Eigentümer von Gebäuden und Grundstücken sowie für private Bauvorhaben bedeutet, möchte der Magistrat allen interessierten und betroffenen Bürger-innen und Bürger kurz erläutern.

Die historische Innenstadt Bad Schwalbachs wird durch Gebäude aus unterschiedlichen Bauepochen mit zum Teil unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen geprägt. Durch ihre Entstehung und die Bautätigkeit in unterschiedlichen historischen Zeiträumen lassen sich die historische Oberstadt, die historische Unterstadt, das Kurviertel und die Bereiche Gartenfeldstraße, Reitallee und Rheinstraße als vier übergeordnete Gestaltungsbereiche ablesen.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, bei Sanierungen, Um- und Anbauten sowie bei Renovierungen die charakteristischen Gestaltungselemente und deren Vielfalt zu schützen und zu erhalten. Gebäude mit geringerer Gestaltqualität und unbebaute Grundstücke sollen sich bei baulichen Veränderungen harmonisch in das städtebauliche Gefüge einpassen. Neben den Merkmalen der Baustruktur und der Fassadengestaltung soll dies im Besonderen auch für die Maßstäblichkeit bei der Einfügung von Gebäuden in Baulücken oder als Ersatzbauten gelten.

Obwohl im 19./20. Jahrhundert vielfältige Veränderungen stattfanden, blieb der bauliche Charakter und das Gefüge der Stadt Bad Schwalbach mit ihren 4 historisch geprägten, städtebaulichen Bereichen überwiegend bewahrt und ist als Ganzes erhaltenswert. Die Gestaltungssatzung soll den langsamen, unmerklichen Veränderungen in der Innenstadt entgegenwirken, damit die wertvolle historische Bausubstanz sowie die städtebaulichen Merkmale der Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach nicht endgültig verloren gehen.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten nicht nur für baugenehmigungspflichtige, sondern auch für sämtliche baugenehmigungsfreien Vorhaben gemäß §§ 63 und 64 der Hessischen Bauordnung (HBO). Deswegen sind alle Vorhaben, die diese Satzung betreffen

bei der Stadt Bad Schwalbach, Fachbereich 3, anzuzeigen. Auch geringfügige Baumaßnahmen, wie beispielsweise der Neuanstrich einer Fassade, die Reparatur oder Neueindeckung eines Daches sowie die Auswechslung von Fenstern und Türen, können schwerwiegende Gestaltverluste nach sich ziehen. Eine



BAD SCHWALBACH

PRESSEINFORMATION

bauliche Anlage besteht nicht nur aus dem Straßenbild eines Gebäudes, sondern sollte im Ganzen innen und außen eine gestalterische Einheit bilden.

Neben der Gestaltungssatzung gibt es seit dem 09.02.2013 auch eine rechtskräftige Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB. Gemäß dieser Satzung sind auch der Rückbau/Abbruch oder Teilabbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Die Gestaltungssatzung ersetzt in keinem Fall eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung für Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern, bzw. an Gebäuden in der denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensembleschutz).

Geltende Bebauungspläne mit ihren Detailregelungen und Gestaltungsfestsetzungen sowie die Stellplatzsatzung ersetzen bzw. ergänzen die Gestaltungssatzung.

Die Stadt Bad Schwalbach weist darauf hin, dass für die am 01. Januar 2022 in Kraft tretende Gestaltungssatzung die notwendigen Antragsunterlagen und Hinweise sowohl für die Durchführung und Genehmigung von Vorhaben (Neubau, Modernisierung, Instandsetzung u.ä.) als auch für die geplante Bezuschussung von privaten Maßnahmen auf dem Internetportal der Stadt Bad Schwalbach unter der Rubrik: www.bad-schwalbach.de/rathaus-buerger/aus-dem-rathaus/bauen-planen/staedtebauliche-satzungen/ abrufbar sind.

Vor der Planung und Durchführung von Maßnahmen, die unter dem Genehmigungsvorbehalt der Gestaltungssatzung stehen, empfiehlt der Magistrat dringend die frühzeitige Kontaktaufnahme und inhaltliche Abstimmung mit dem von der Stadt beauftragten Beratungsbüro S + P Architektin und Stadtplanerin, Kerstin Werner, Parkstraße 52, 65812 Bad Soden, Tel.: 06196-28018, E-Mail: info@sundp-architekten.de