



**BEKANNTMACHUNG
DER SANIERUNGSSATZUNG "ORTSKERN"
BAD DITZENBACH**

Gemeinde Bad Ditzgenbach

**Satzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes "Ortskern" in Bad Ditzgenbach
(Sanierungssatzung "Ortskern" Bad Ditzgenbach)**

Aufgrund § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Ditzgenbach am 20.07.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) In der Gemeinde Bad Ditzgenbach wird das zusammenhängende Gebiet, das im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt wird (beginnend im Süden):

*Grundstücke entlang der Helfensteinstraße von Gebäuden Nr. 12 und Nr. 13 bis Hauptstraße Nr. 47, von hier bis Grundstücke Bergwiesenstr. Nr. 8 und Nr. 13, Grundstücke westlich der Ditz einschl. Grundstücke an der Höhgasse, Grundstücke westlich der nördlichen Hauptstraße bis Nr. 2, Grundstücke entlang der Bundesstraße und Fils, Grundstücke entlang Mühlgasse und Hauptstraße (ohne Kindergarten, Schule und Feuerwehr) bis Helfensteinstraße Nr. 10 und 12" als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist die im Lageplan Juli 2006 von der KE eingezeichnete Abgrenzungslinie.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser abgegrenzten Fläche.

- (2) Das in Absatz 1 festgelegte Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung "Ortskern" Bad Ditzgenbach.
- (3) Der in Absatz 1 bezeichnete Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Er kann von jedermann beim Bürgermeisteramt während der Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung ist zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplans beigelegt.

§ 2

Verfahren

- (1) Die Sanierung "Ortskern" Bad Ditzgenbach wird entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB nach dem vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der Vorschriften des dritten Abschnittes des ersten Teils des Besonderen Städtebaurechts (§§ 152 bis 156/156a BauGB) durchgeführt.
- (2) Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird beibehalten.

§ 3

In-Kraft-Treten

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

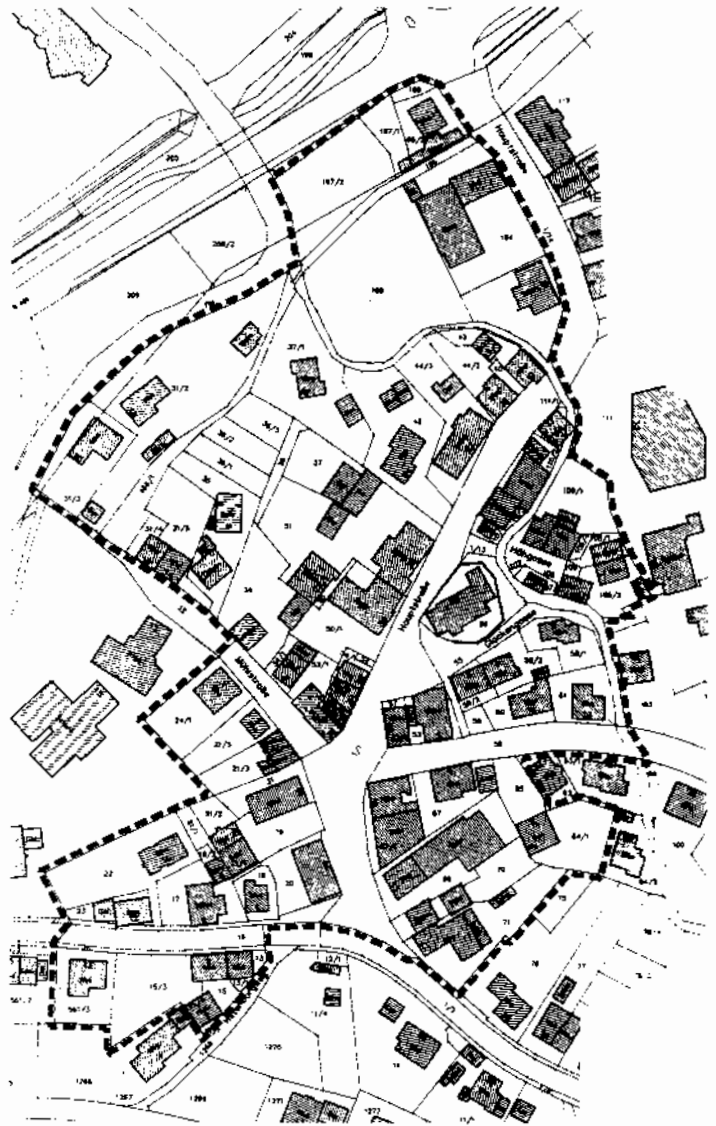
Bad Ditzgenbach, den 21.07.2006

Gerhard Ueding
Bürgermeister

Anlagen:

Abgrenzungsplan
Hinweise
Gesetzestexte § 24 und § 144 Baugesetzbuch
Bewilligungsrichtlinien für die Förderung von Privatmaßnahmen

Abgrenzungsplan



Hinweise:

1. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

2. Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 4 der GemO

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,



2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

3. Vorkaufsrecht, genehmigungspflichtige Vorhaben,

Teilungen und Rechtsvorgänge

Auf die Vorschriften des § 24 BauGB (Vorkaufsrecht) und § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) wird hingewiesen.

Nachstehend der volle Wortlaut dieser Vorschriften:

§ 24

Allgemeines Vorkaufsrecht

- (1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken.

1. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 festgesetzt ist, in einem Umlegungsgebiet,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist, sowie
6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind.

Im Falle der Nr. 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nr. 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

- (2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.
- (3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

§ 144

Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilung 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 schuldrechtlich Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dringliche Rechtsgeschäft als genehmigt;

- (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 Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, 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.

Anlage

Bewilligungsrichtlinien der Gemeinde

Bad Ditzenbach für die Förderung von

Privatmaßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Ortskern" Bad Ditzenbach

Präambel

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Landessanierungsprogramm ist die "Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums des Landes Baden-Württemberg über die Förderung städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR) vom 03.02.1997, zuletzt geändert durch VwV vom 03.12.2004.

Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Ein Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

1. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden

- a) Förderung durch verlorene Zuschüsse mit einem Regelfördersatz von 30 % der förderfähigen Kosten über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR für ein Vollprogramm umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an bestehendem Wohnraum mit gleichzeitig erreichter gestalterischer Aufwertung des Gebäudes (Verbesserung für das Ortsbild).
- b) Bei teilweiser Modernisierung und Instandsetzung, insbesondere Durchführung von "Restmaßnahmen", jedoch mit gestalterischer Verbesserung des Gebäudes gilt entsprechend ein Regelfördersatz von 30 % der förderfähigen Kosten.

Bei Ermittlung der förderfähigen Kosten erfolgt ein Abzug für "unterlassene Instandsetzung" nach § 177 BauGB pauschaliert mit 10 % der Kosten gemäß StBauFR.

Ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien werden grundsätzlich vorausgesetzt.

2. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an gewerblich oder sonstig genutzten Gebäuden

- a) Förderung durch verlorene Zuschüsse mit einem Regelfördersatz von 25 % der förderfähigen Kosten über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an bestehenden gewerblichen Nutzungen, an deren Aufrechterhaltung in der Ortsmitte öffentliches Interesse besteht.
- b) Bei teilweiser Modernisierung und Instandsetzung, insbesondere Durchführung von "Restmaßnahmen", jedoch mit gestalterischer Verbesserung des Gebäudes/der gewerblichen Anlagen, gilt entsprechend ein Regelfördersatz von 25 % der förderfähigen Kosten.

Bei Ermittlung der förderfähigen Kosten erfolgt ein Abzug für "unterlassene Instandsetzung" gem. § 177 BauGB pauschaliert mit 10 % der Kosten gemäß StBauFR.

Ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien werden vorausgesetzt.

3. Gemischt genutzte Gebäude (Wohn- und Gewerbenutzung)

Nr. 1 und Nr. 2 gilt entsprechend, d.h. es wird eine Kostentrennung nach Anteilen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung vorgenommen und diese Modernisierungskosten getrennt anteilig gefördert.

4. Private Abbruch- und Neubaumaßnahmen

- a) Gewährt wird im Regelfall eine Kostenerstattung über eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung, in Höhe von 80 % der notwendigen Abbruchkosten (auf Grundlage Angebot des günstigsten Bieters) ohne Höchstbetrag (Abbruchfolgekosten werden im Einzelfall geregelt).
- b) Gewährt wird im Regelfall eine Kostenerstattung über eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung, in Höhe von 100 % des Gebäuderestwertes der untergehenden Bausubstanz (auf Grundlage Gutachten Gutachterausschuss) bis zu einem Deckelbetrag von max. 20.000 € pro Gebäude bei Wiederbebauung als Finanzierungshilfe für das konsensfähige Neubauvorhaben; bzw. hiervon entsprechend 50 % bei ersatzlosem Abbruch, wenn dieser den Sanierungszielen entspricht.

Verträgliche Nutzung, ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien beim Neubau werden vorausgesetzt.

Der Abbruch erhaltungswürdiger und noch erhaltungsfähiger Bausubstanz wird nicht oder nur wesentlich eingeschränkt gefördert. Ebenso Abbrüche, welche nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Wird ein solcher Abbruch von der Gemeinde toleriert, behält sie sich vor, keine

Förderung, insbesondere keine Restwerterstattung zu leisten.

Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen.

Bad Ditzenbach, den 21.07.2006

**Gerhard Ueding
Bürgermeister**