

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“  
in Nordheim**

**Satzung  
zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebiets „Ortskern III“ in Nordheim**

Aufgrund von § 142 Abs. 1,3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim am 21.07.2017 folgende

**S A T Z U N G  
zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes „Ortskern III“ in Nordheim**

beschlossen:

**§ 1  
Erweiterung des Sanierungsgebietes**

Die in der vom Gemeinderat am 13.06.2008 beschlossene und am 19.06.2008 in Kraft getretene Satzung über die förmlich Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern III“ wird um folgende Grundstücke erweitert:

Hauptstraße 29, Flst. 1/10,  
Kelterstraße 30, Flst. 1/11,  
Freiflächen Hauptstraße Teilflächen von Flst. 1/25  
Hauptstraße 24 und 26, Flst. 236/1,  
Flst 327/1, 328/1,  
Flst. 236 und 236/2.

Auf diesen Grundstücken liegen städtebauliche Missstände vor, die durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen behoben werden sollen.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Erweiterungsflächen ergibt sich aus dem Lageplan LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 23.05.2017.

Dieser ist Bestandteil der Satzung und kann von jedermann bei der Gemeindeverwaltung während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung wird zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplanes hinzugefügt.

**§ 2  
Verfahren**

Sämtliche Rechtswirkungen der bestehenden Sanierungssatzung gelten auch für die in § 1 bezeichneten Flurstücke.

Insbesondere wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen § 152 – 156 a BauGB wird ausgeschlossen.

Die Sanierung soll bis zum 31.12.2022 durchgeführt werden.

## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

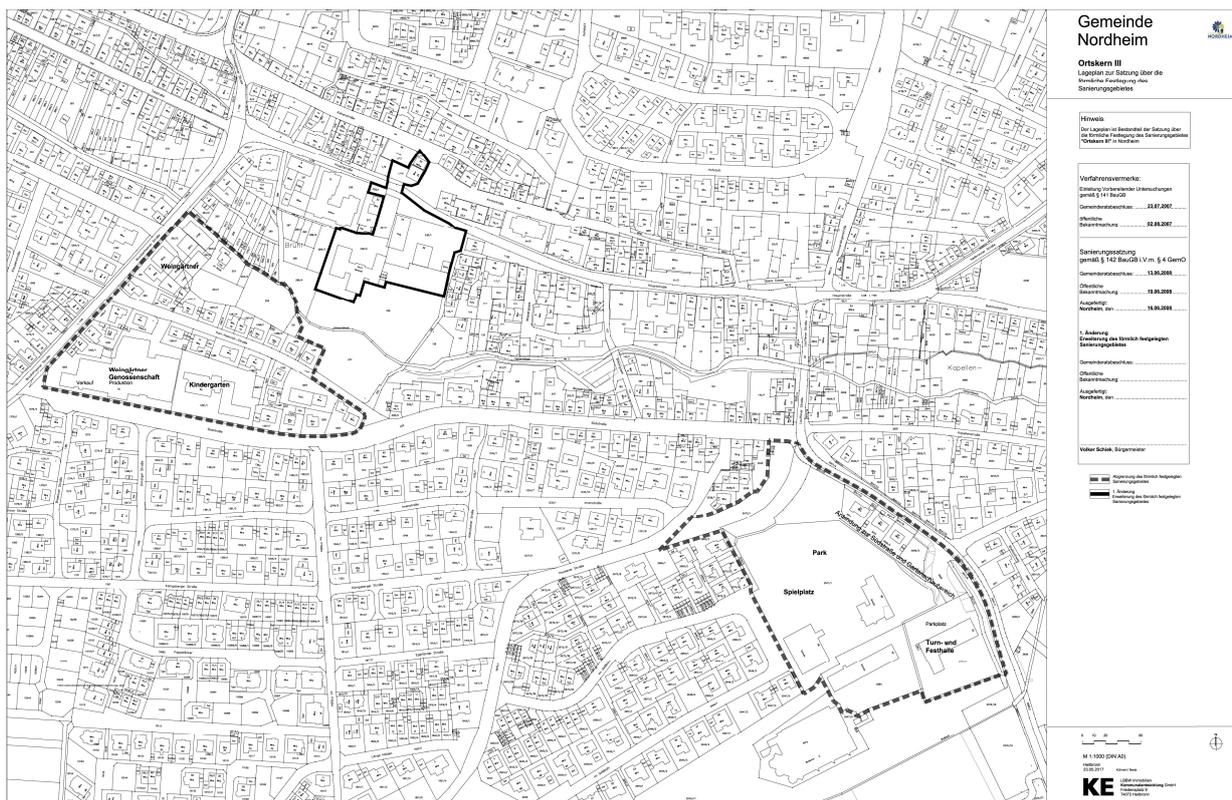
Nordheim, den 24.07.2017

Volker Schiek  
Bürgermeister

Ausgefertigt zur öffentlichen Bekanntmachung am 27.07.2017

### Anlage

Lageplan der Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern III“ in Nordheim



### Begründung

Ein Teil der bisher formulierten Sanierungsziele konnte realisiert werden. Bereits im abgeschlossenen Sanierungsgebiet „Ortskern II“ sollten die Verwaltungsgebäude in der Hauptstraße modernisiert und durch einen Verbindungsbau miteinander verbunden werden.

Im Zuge der Voruntersuchungen wurde klar, dass nur mit einem Neubau ein modernes, bürgerfreundliches und barrierefreies Rathaus entstehen kann. Dies sollte dann im Sanierungsgebiet „Ortskern III“ realisiert werden, scheiterte aber daran, dass sich die Gemeinde vorrangig anderen Aufgaben, wie den Bau einer Kinderkrippe der Schulsanierung widmen musste. Neben den bereits geplanten zusätzlichen Plätzen für über-3-Jährige möchte die Gemeinde nun auch den Abbruch und die Neubaumaßnahme beim Rathaus realisieren, die Modernisierung von Gebäuden im Rathausumfeld ermöglichen und Freiflächen gestalten. Alle betroffenen Grundstücke werden in das Sanierungsgebiet „Ortskern III“ einbezogen und die Satzung entsprechend geändert.

## **HINWEISE:**

### **1. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB**

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. *(nicht zutreffend)*

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts 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

1. 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.

Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Nordheim, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim geltend zu machen.

Der in § 1 der Satzung genannte Lageplan (Abgrenzungsplan) ist als Planverkleinerung abgedruckt.

Die Satzung mitsamt dem Lageplan und Begründung kann während der üblichen Dienststunden beim Bauamt der Gemeinde Nordheim, Hauptstraße 24, Zimmer 25 eingesehen werden. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, entsprechend § 143 Abs.2 BauGB die Sanierungsvermerke in die betreffenden Grundbücher einzutragen.

### **§ 144 BauGB** **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 Vertrags 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 sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat

und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten 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.

### **§ 145 BauGB Genehmigung**

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(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 werterhöhende 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 werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder 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.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt

werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.