

# Öffentliche Bekanntmachung

## **SATZUNG** **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes** **„Nordhausen II“** **(Sanierungssatzung)**

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 in seiner Sitzung am 25. Oktober 2019 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll das Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der Lageplan der LBBW Kommunalentwicklung GmbH vom 06. August 2019 (Originalmaßstab 1:1000).

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke innerhalb der mit schwarzer durchbrochener Linie umrandeten Flächen.

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

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Flurstücke verschmolzen, geteilt bzw. neue Flurstücke gebildet, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf die neu entstandenen Grundstücke zu übertragen.

### **§ 2**

#### **Bezeichnung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Nordhausen II“

### **§ 3**

#### **Sanierungsverfahren/Genehmigungspflicht**

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB finden Anwendung.

**§ 4**  
**Durchführungszeitraum**

Der Durchführungszeitraum wird auf 31.12.2033 festgelegt.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Nordheim, den 29.10.2019

gez.  
Harald Michelbach  
(stellvertretender Bürgermeister)

Ausgefertigt zur öffentlichen Bekanntmachung am 29.10.2019.

Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke einzutragen.

**Anlage**

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordhausen II“ vom 06. August 2019, Maßstab 1:1000

## **Hinweise:**

### **1. Auf die Vorschriften der §§ 144 ,145 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen:**

#### **§ 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.

## 2. Heilung von Verfahrens- und Formfehlern

### 1. Unbeachtlich werden:

- a) nach § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
  - eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- b) nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO – ausgenommen die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen oder die Bekanntmachungen-,

wenn sie in beiden Fällen nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Nordheim unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

- 2. Der in § 1 der Satzung genannte Lageplan (Abgrenzungsplan) ist als Planverkleinerung abgedruckt. Der Originalplan kann von Jedermann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus, Zimmer 101, eingesehen werden.
- 3. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der Vorschriften der §§ 152- 156 a BauGB und mit Anwendung der §§ 144 ff. BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge durchgeführt.
- 4. Für Auskünfte steht Herr Braun, Tel.: 07133/182-145, zur Verfügung.