

Ausfertigung

Öffentliche Bekanntmachung

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern IV“

(Sanierungssatzung „Ortskern IV“)

Aufgrund § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim am 24.10.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) In dem im beigefügten Lageplan dargestellten 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 von der LBBW Kommunalentwicklung GmbH gefertigte Lageplan vom 25.09.2025 (Originalmaßstab 1:2500).

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

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) Das in Absatz 1 festgelegte Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Ortskern IV“.

(3) Der in Absatz 1 bezeichnete Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Er kann von jedermann bei der Stadtverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung wird zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplans hinzugefügt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierung „Ortskern IV“ wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Nordheim, den 24.10.2025

gez.

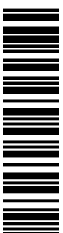
Volker Schiek
Bürgermeister

Ausgefertigt zur öffentlichen Bekanntmachung am 30.10.2025

Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke einzutragen.

Anlage

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern IV“ vom 25.09.2025



Fehler! Kein

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, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim, Raum 2.19 eingesehen werden.
- 3. Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren unter Anwendung 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 die stellvertretende Bauamtsleiterin, Frau Sina Kellert, (sina.kellert@nordheim.de; Tel.: 07133/182-1412) zur Verfügung.



Städtebauliche Erneuerung
"Ortskern IV"

Lageplan zur Satzung über
die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets
"Ortskern IV"

Verfahrensvermerke

Beschluss Gemeinderat: 24.10.2025

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Nordheim, den 30.10.2025

gez.

Volker Schiek
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung: 30.10.2025



Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 89 421 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
www.lgl-bw.de

M 1:2500

Heilbronn
25.09.2025

B. Kühnert / Barta

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

