



GEMEINDE LIMBACH
Im Herzen des Neckar-Odenwald-Kreises

Gemeinde Limbach
Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“

Aufgrund von § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. Seite 745), in der zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. 2017 S. 99, 100) hat der Gemeinderat der Gemeinde Limbach in seiner Sitzung am 22.09.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“

In der Gemeinde Limbach wird das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet umfasst alle im beigefügtem Abgrenzungsplan liegenden Grundstücke. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3

Durchführungszeitraum

Die Durchführung der Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2031 abgeschlossen sein.

§ 4

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.



GEMEINDE LIMBACH
im Herzen des Neckar-Odenwald-Kreises

Gemeinde Limbach
Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Limbach, den 22.09.2020

Ausfertigungsvermerk

Sanierungssatzung ausgefertigt:

Limbach, den 23.09.2020

Gez.

Thorsten Weber

Bürgermeister



Städtebauliche Erneuerung
"Ortsmitte"

Lageplan zur Satzung über
die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebiets
"Ortsmitte"

Hinweis

Der Lageplan ist Bestandteil der
Satzung über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebiets "Ortsmitte"

Verfahrensmerkmale

Satzungsbeschluss: 22.01.20

Ausgefertigt für die

ortsübliche Bekanntmachung

Limbach, den 23.05.20

Thorsten Weber

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung: 23.05.20



Abgrenzung Sanierungsgebiet
Erweiterung, Fläche: 159 471 m²



Stuttgart
06.08.2020

Kasper-Schwarz / Koenig



LBBW Immobilien
Kommunalerwicklung GmbH
Fritz-Eisner-Strasse 31
70174 Stuttgart





GEMEINDE LIMBACH
Im Herzen des Neckar-Odenwald-Kreises

Gemeinde Limbach Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“

Bekanntmachung

Die vorstehende, vom Gemeinderat am 22.09.2020 beschlossene Satzung wird hiermit bekannt gemacht. Auf die Vorschriften der §§ 24 und 144 sowie der §§ 152 bis 156a BauGB wird hingewiesen.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Unbeachtlich werden nach § 215 Abs. 1 BauGB eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung, ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber dem Bürgermeisteramt geltend zu machen.

Auskünfte erteilt: Herr Winter, Frau Guckenhan, Hauptamt

Limbach, den 25.09.2020

Gez.
Thorsten Weber
Bürgermeister



GEMEINDE LIMBACH
Im Herzen des Neckar-Odenwald-Kreises

Gemeinde Limbach Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“

Anhang zur Bekanntmachung

Mit der Rechtsverbindlichkeit der vorstehenden Satzung gelten in dem festgelegten Sanierungsgebiet besondere Vorschriften aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), die den Eigentümern bestimmte Rechte geben und auch Pflichten auferlegen. Die Bestimmungen sollen alle Maßnahmen verhindern, die eine Durchführung der Sanierung erschweren können und eine einheitliche Handhabung im Interesse des Gemeinwohls sichern.

§ 24 BauGB

Allgemeines Vorkaufsrecht

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 des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist,
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,
6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie



GEMEINDE LIMBACH
Im Herzen des Neckar-Odenwald-Kreises

Gemeinde Limbach Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“

7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Im Falle der Nummer 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 Nummer 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 BauGB

Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstige 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



GEMEINDE LIMBACH
Im Herzen des Neckar-Odenwald-Kreises

Gemeinde Limbach Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbaurechts;
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 in 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 Abs. 2 zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge;
3. Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes 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 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;



GEMEINDE LIMBACH
Im Herzen des Neckar-Odenwald-Kreises

Gemeinde Limbach Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“

5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 bezeichneten Grundstücks durch den Bedarfsträger.

Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird besonders hingewiesen. Diese können - neben anderen einschlägigen Vorschriften und der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes - während der üblichen Dienststunden von jedermann beim Bauamt der Gemeinde Limbach, Zimmer 1, unter Beachtung der aktuellen CoronaVerordnung und mit Voranmeldung eingesehen werden.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes kann während der üblichen Dienststunden von jedermann beim Bauamt der Gemeinde Limbach, Zimmer 1, unter Beachtung der aktuellen CoronaVerordnung und mit Voranmeldung eingesehen werden.

Limbach, den 25.09.2020

Gez.

Thorsten Weber

Bürgermeister