



Gemeinde Westerheim

Landkreis Alb-Donau-Kreis

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern II“ in Westerheim

(Sanierungssatzung „Ortskern II“)

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 Westerheim am 12.12.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) In der Gemeinde Westerheim wird das im beigefügten Lageplan dargestellte zusammenhängende Gebiet förmlich festgelegt, das im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt wird:
Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist die im Lageplan der KE, Originalmaßstab 1:3500, mit Datum vom 12.12.2017 eingezeichnete Abgrenzungslinie.
Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser abgegrenzten Fläche.
- (2) Das in Absatz 1 festgelegte Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Ortskern II“ in Westerheim.
- (3) Der in Absatz 1 bezeichnete Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Er kann von jedermann bei der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung wird zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplans hinzugefügt.

§ 2 Verfahren

- (1) Die Sanierung „Ortskern II“ in Westerheim wird entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der Vorschriften des dritten Abschnittes des ersten Teils des Besonderen Städtebaurechts (§§ 152 – 156a BauGB) durchgeführt.
- (2) Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird in vollem Umfang beibehalten.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Westerheim, den 12.12.2017



Hartmut Walz
Bürgermeister



Anlage: Abgrenzungsplan

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
"Ortskern II"

Lageplan zur Abgrenzung des förmlich
festgelegten Sanierungsgebietes
"Ortskern II"

Hinweis:

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

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss: *12.12.2017*

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung: *12.12.2017*

Westerheim,
Hartmut Walz
Bürgermeister

Ortsübliche
Bekanntmachung
In Kraft getreten: *14.12.2017*



 Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: ca. 10,4 ha

0 10 20 50 100

Maßstab 1:3.500 (A3)

Stuttgart
12.12.2017/B Bader / Konzi / Kretschmer



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



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. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
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 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

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.

3. Vorkaufsrecht, genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

Auf die Vorschriften des § 24 BauGB (Vorkaufsrecht) und § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) sowie auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird hingewiesen.

Die einschlägigen und in dieser Bekanntmachung erwähnten Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Bewilligungsrichtlinien der Gemeinde Westerheim für die Förderung von Privatmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern II“

Präambel

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Bund-Länder-Programm Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt (SSP) ist die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR) vom 23.09.2013 - Az.: 6-2520.2/16 - (GABl. S. 470) in der jeweils gültigen Fassung.

Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien werden grundsätzlich vorausgesetzt.

Ein Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

1. Private Erneuerungsmaßnahmen an Wohngebäuden

a) Umfassende Modernisierung mit städtebaulicher Aufwertung

Förderung im Regelfall durch verlorene Zuschüsse mit dem Fördersatz von **20 % der förderfähigen Kosten** über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für die Durchführung von Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen bis zu einem **Förderhöchstbetrag von 30.000 €** pro Gebäude. Neben der funktionalen Aufwertung wird hierbei auch eine städtebaulich gestalterische Aufwertung des Gebäudes erwartet.

b) Teil- oder Restmodernisierung

Förderung im Regelfall durch verlorene Zuschüsse mit dem Fördersatz von **10 % der förderfähigen Kosten** über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für die Durchführung von Teil- oder Restmodernisierungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen bis zu einem **Förderhöchstbetrag von 15.000 €** pro Gebäude.

2. Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden

Förderung im Regelfall durch verlorene Zuschüsse mit dem Fördersatz von **20 % der förderfähigen Kosten** über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für die Neuschaffung von abgeschlossenen Wohneinheiten durch Ausbau- oder Umnutzungsmaßnahmen (einschl. untergeordneten Anbauten) bis zu einem **Förderhöchstbetrag von 30.000 €** pro Wohneinheit. Dabei wird von einer Wohnungsgröße von 90 m² ausgegangen. Bei Unterschreitung der Wohnungsgröße wird ein niedrigerer Förderhöchstbetrag festgelegt.

Die Kumulierung mit Modernisierungszuschüssen nach Nr. 1 für das Bestandsgebäude ist möglich.

3. Private Erneuerungsmaßnahmen an gewerblich genutzten Gebäuden

Die Förderung erfolgt im Regelfall entsprechend Nr. 1, sofern die künftige gewerbliche oder sonstige Nutzung des Gebäudes im positiven Sinne den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde für das Gebiet entspricht. Unerwünschte Nutzungen werden nicht bezuschusst.

4. Private Abbruch- und Neubaumaßnahmen Erstattung für Abbruch- und Abbruchfolgekosten

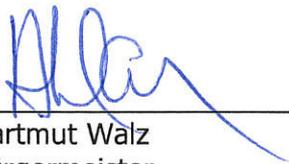
Gewährt wird im Regelfall eine Kostenerstattung über eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung in Höhe von **50 % der notwendigen Abbruchkosten** (auf Grundlage Angebot des günstigsten Bieters) bis zu einem **Förderhöchstbetrag von 30.000 € pro Gebäude**, wenn die Maßnahme den Sanierungszielen der Gemeinde entspricht. Abbruchfolgekosten werden im Einzelfall geregelt.

Der Abbruch erhaltungswürdiger und noch erhaltungsfähiger Bausubstanz wird grundsätzlich nicht 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.

5. Einzelfallklausel

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

Ausgefertigt am 12.12.2017



Hartmut Wälz
Bürgermeister

