

**Satzung der Gemeinde Edingen-Neckarhausen über  
die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
"Neckarhausen-Mitte" vom 18.06.1997**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Edingen-Neckarhausen in seiner Sitzung am 18.06.1997 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Festlegung des Sanierungsgebietes**

In dem im folgenden näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das 8,25 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Neckarhausen-Mitte". Der Umgriff des Gebiets ist in beiliegendem Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 18.06.1997 dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung. Die im Gebiet befindlichen Grundstücke sind in der Anlage zur Satzung aufgelistet. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst oder neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, so sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

**§ 2**

**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB finden Anwendung.

**§ 3**

**Genehmigungspflichten**

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

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Edingen-Neckarhausen, den 18. Juni 1997

Roland Marsch  
Bürgermeister Marsch

Diese Satzung wurde dem Regierungspräsidium Karlsruhe gem. § 143 Abs. 1 BauGB angezeigt. Dieses hat mit Schreiben vom 30.07.1997 mitgeteilt, daß es keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

**Hinweise**

**A Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Gem. § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht

innerhalb eines Jahres -Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren- seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde gelten gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel bekunden soll, ist darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 GemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustandegekommen sind, 1 Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekommen. 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 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

#### **B Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften**

Nach § 2 der Satzung finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153-156 BauGB Anwendung. Diese haben zum Ziel zu verhindern, daß private Eigentümer oder die Gemeinde selbst aus einer Sanierung ungerechtfertigte Werte erzielen. Danach ist:

- der Eigentümer durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrages zur Finanzierung der Kosten der Sanierungsmaßnahmen heranzuziehen, soweit durch die Sanierung eine Werterhöhung der Grundstücke entsteht.

- bei der Veräußerung von Grundstücken der Kaufpreis auf den Verkehrswert zu begrenzen, der sich unter Abzug sanierungsbedingter Preissteigerungen ergibt. Wird ein höherer Kaufpreis vereinbart, ist die Genehmigung zum Verkauf zu versagen.

Der genaue Wortlaut der Vorschriften aus den §§ 152-156 BauGB kann während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

#### **C Allgemeines Vorkaufsrecht**

Nach § 24 BauGB steht der Gemeinde im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

#### **D Erweiterte Genehmigungspflicht**

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet finden die Vorschriften des § 144 BauGB Anwendung, auf die besonders hingewiesen wird, und die im folgenden im Wortlaut wiedergegeben werden.

"§ 144 - 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;

dies sind:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen,

die Beseitigung von baulichen Anlagen,

- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

2. Teilung eines Grundstücks;

3. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles 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 auch für die Bestellung eines Rechtes, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 145 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 dann das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt...

Gemeinde Edingen-Neckarhausen, den 14. August 1997

Roland Marsch  
Bürgermeister