

Änderung

der Satzung der Stadt – Höhr-Grenzhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtteil Höhr“

gem. § 142 Abs. 1, 3 und 4 BauGB

STADT HÖHR-GRENZHAUSEN
WESTERWALDKREIS
RHEINLAND-PFALZ

Änderung der Satzung der Stadt Höhr-Grenzhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtteil Höhr“

Die Satzung der Stadt Höhr-Grenzhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtteil- Höhr“ vom 06. November 2001 wird wie folgt geändert:

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) und des § 142 Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit den Absätzen 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) – in den jeweils geltenden Fassungen - hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.04.2005 die Änderung der folgenden Sanierungssatzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher bezeichneten Gebiet (s. Lageplan) liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 18.04.2005 und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 22.07.2005 im Kannenbäckerland- Kurier Nr. 29 S.5-8, wird hiermit das Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung

„Stadtteil Höhr“

gemäß der §§ 136, 142 und 143 BauGB förmlich festgelegt.

§ 2 Begrenzung des Sanierungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich und die genaue Gebietsabgrenzung der geänderten Satzung ist

1. In einem Plan, der als Anlage (1) Bestandteil dieser Sanierungssatzung ist, dargestellt.
2. Die Sanierungssatzung und der dazugehörige Plan (Anlage 1) sowie die Anlage (2) zu dieser Satzung werden zur Einsichtnahme für jedermann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Höhr-Grenzhausen in 53203 Höhr-Grenzhausen, Rathausstraße 48, Zimmer 308, (3. OG), während der allgemeinen Dienststunden ausgelegt.

Das Sanierungsgebiet „Stadtteil Höhr“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im o.a. Plan (Anlage 1) als neue Sanierungsgebietsgrenzen dargestellten Fläche. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksstellungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden.

§ 3 Verfahren

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

Diese Vorschriften sind als Anlage 2 dieser Satzung beigefügt und sind ebenfalls Bestandteil der Sanierungssatzung.

Der Sanierungsvermerk gemäß § 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist durch das Grundbuchamt auf die Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu übernehmen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese geänderte Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich

Höhr-Grenzhausen, 13.07.2005

Stadt Höhr-Grenzhausen

Jürgen Johannsen

Bürgermeister

Anlagen

- Anlage (1) -

Lageplan mit der geänderten Gebietsabgrenzung dieser Satzung

- Anlage (2) -

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

Anlage 1: Lageplan mit der geänderten Gebietsabgrenzung dieser Satzung

Legende

Neue Grenze Sanierungsgebiet
Stadtteil Höhr (Größe ca. 9,40 ha)



Alte Grenze Sanierungsgebiet
Stadtteil Höhr (Größe ca. 6,40 ha)



Anlage 2 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB)

§ 152 BauGB Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

§ 153 BauGB Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

- (1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbooks Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
- (2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB.
- (3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 BauGB darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.
- (4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 BauGB ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 BauGB ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.
- (5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind
 1. Abs. 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 BauGB und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie der §§ 60 und 61 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden;
 2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 BauGB und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 BauGB sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen;
 3. § 58 BauGB nicht anzuwenden.

§ 154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die

Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 2 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135 a Abs. 3 BauGB.

- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).
- (3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.
- (4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.
- (5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.
- (6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155 BauGB **Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag** **Absehen**

- (1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,
 1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
 2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 BauGB Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des §

- 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen.
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 BauGB entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.
- (2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB durchgeführt worden ist.
 - (3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
 1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und
 2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.
 - (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.
 - (5) Im übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.
 - (6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 BauGB ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

§ 156 BauGB **Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung**

- (1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeiträge im Sinne des § 135 a Abs. 3 BauGB.
- (2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs.1 BauGB aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 BauGB getroffen worden, bleibt es dabei.
- (3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluss nach § 113 BauGB für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 100 BauGB beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels anzuwenden.

