

Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung

SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

BRETNIG-HAUSWALDE "ORTSKERN"

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 21. April 1993 (Sächs. GVBl. S. 301) sowie der §§ 142 und 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Bretnig-Hauswalde in der Sitzung am 04.06.1996 folgende Satzung:

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In der Gemeinde Bretnig-Hauswalde wird hiermit das nachfolgend näher durch einen Lageplan gekennzeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung Bretnig-Hauswalde "Ortskern". Aufgrund der Tatsache, daß erhebliche städtebauliche Mißstände vorliegen, soll dieses Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 04.06.1996 schwarz abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt.

§ 3

Inkrafttreten

Aufgrund § 143 Abs. 2 BauGB wird diese Satzung mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bretnig Hauswalde wird beauftragt, für die Sanierungssatzung die Genehmigung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zu beantragen.

Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB hinzuweisen.

Der Beschluß vom 6. Oktober 1995 sowie der Beschluß zur Abänderung vom 6. November 1995 über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Bretnig-Hauswalde "Ortskern" werden aufgehoben.

Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bretnig-Hauswalde wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

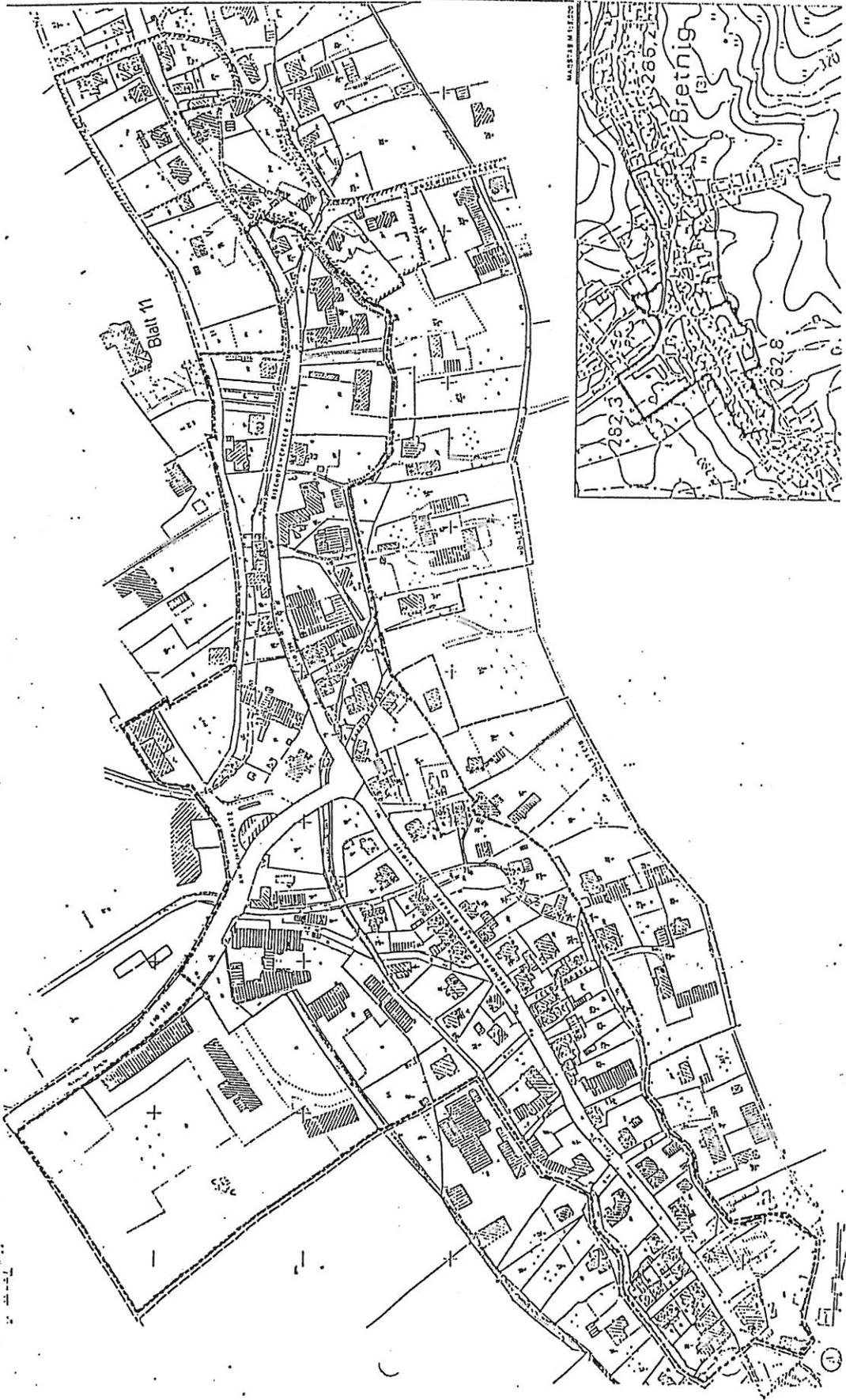
Ausgefertigt: Bretnig-Hauswalde, 04.06.1996


Großmann
Bürgermeister



11. FÖRMICHE FESTLEGUNG DES SÄNIG-
RUMSGEBIETES

-  Gebäude und Einfriedungen des Bestandes
-  Gebäude des Bestandes mit hatching
-  Gebäude des Bestandes mit diagonalen Schraffuren
-  Gebäude des Bestandes mit Kreuzschraffuren
-  Gebäude des Bestandes mit Punkten



Gemeinde BRETNIG-HAUSWALDE
 Amt Bretnig
 Ortsrat Bretnig
 Vorsitzende: Unterzeichnung
 Ernst 11
 Förmliche Festlegung des
 SÄNIGSGEBIETES
 Bretnig, am 11. April 1996
 ARCHITECTURBÜRO PROF. SCHWARZBACH-DRESECKY
 Prof. Dr. Ingrid Schwarzbach-Dresecky
 Prof. Dr. Ingrid Schwarzbach-Dresecky
 Prof. Dr. Ingrid Schwarzbach-Dresecky
 Prof. Dr. Ingrid Schwarzbach-Dresecky



Bezug zur Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Bretnig-Hauswalde

Der in § 1 des Satzungstextes erwähnte Lageplan liegt entsprechend § 2 der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Bretnig-Hauswalde vom 23.03.1994 in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

Umschreibung des Sanierungsgebietes

Im genannten Lageplan ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet durch eine kurz gestrichelte Linie eingegrenzt.

Diese Linie läuft, auf der Westseite des Sanierungsgebietes beginnend, zwischen den Flurstücken 18 und 14b der Gemarkung Bretnig am nördlichen Ufer der Röder flußauf entlang. Zwischen den Flurstücken 44 und 45 schwenkt die Linie in nordwestliche Richtung, umläuft das Flurstück 60 (Hofepark) und überspringt in Höhe des Transformatorenhauses die Pulsnitzer Straße. Diese, den Klinkenplatz, das Flurstück 973a und 973b einschließend, verläuft sie auf nördlicher Seite des Sanierungsgebietes, die Kirchstraße einbeziehend, bis sie zwischen den Flurstücken 132 und 134 in südliche Richtung umschlägt. Die Bischofswerdaer Straße einbeziehend, überspringt sie diese und den Hauswalder Bach an der östlichen Grenze des Flurstückes 299/1. Das ist gleichfalls die östliche Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die südliche Seite wird dadurch begrenzt, indem die Linie am Südufer des Hauswalder Baches westwärts verläuft. In dieser Richtung weiter tangiert sie die südlichen Grenzen der Flurstücke 340; 342; 348/1; 349; 353; 357/2; 357/3; 370/6 und die des ehemaligen Mühlgrabens. Sie endet am anfangs genannten Ausgangspunkt einschließlich der Flurstücke 388 und 389.

Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden

Das Regierungspräsidium Dresden erläßt folgenden

Bescheid:

Die von der Gemeinde Bretnig-Hauswalde am 04. 06. 1996 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern" wird gemäß §§ 142, 143 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 246 a Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 59 Abs. 1 Nr. 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

genehmigt.

Gründe:

Die Genehmigung erfolgt, weil die Voraussetzungen des § 142 i. V. m. § 136 BauGB vorliegen. Die Gemeinde hat über ein Gebiet von 20,8 ha, in dem erhebliche städtebauliche Mißstände vorliegen, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs.1 und 3 BauGB durchgeführt, die Ergebnisse beschlußmäßig gebilligt und auf dieser Grundlage die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern" am 04. 06. 1996 durch den Gemeinderat beschlossen.

Hinweise:

1. Die Sanierungsmaßnahme wurde mit Zuwendungsbescheiden des Regierungspräsidiums Dresden vom 25. 09. 1995 in das Landesprogramm zum Bund-Länder-Programm "Städtebauliche Erneuerung" aufgenommen.

Der im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ermittelte Förderrahmen ist entsprechend dem Stand der weiteren Planung unter Abschätzung ihrer Durchführungsmöglichkeiten in den jährlichen Fortsetzungsanträgen weiter zu präzisieren. Zur Abdeckung des vorläufigen Finanzbedarfs wurde eine Finanzhilfe von zunächst 300.000,00 DM bewilligt. Hinsichtlich der weiteren Finanzierbarkeit der Maßnahme mit Bundes- und Landesmitteln kann zum heutigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden.

2. Aus der Satzungsgenehmigung erwächst kein Anspruch auf den in der Kostenschätzung ermittelten Finanzhilfebedarf. Des weiteren wird mit dieser Genehmigung weder über die Zuwendungsfähigkeit noch über den Anwendungsumfang der Maßnahmen entschieden, die in der dem Antrag auf Satzungsgenehmigung beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht genannt sind.
3. Die Satzung ist gemäß § 143 Abs.2 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist hinzuweisen auf:

- die Durchführung des Genehmigungsverfahrens
- die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (soweit beschlossen)
- das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß § 24 BauGB
- die Voraussetzungen für die Geltendmachung einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung, der Satzungstext, der Satzungsbeschluss (§ 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und der Katasterplan mit Eintragung der Grenzen des Satzungsgebietes (M 1 : 1000) sind beim Regierungspräsidium zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

Die drei Exemplare werden wie folgt verteilt.

- 1 x zuständiges LRA
- 1 x Gemeinde (Antragsteller)
- 1 x Regierungspräsidium Dresden

Die rechtsverbindliche Sanierungssatzung ist dem Grundbuchamt gemäß § 143 Abs. 4 BauGB mitzuteilen, wobei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen sind. Eine Mehrfertigung der Mitteilung an das Grundbuchamt ist dem Regierungspräsidium zu übersenden.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Regierungspräsidium Dresden, Stauffenbergallee 2, 01099 Dresden, einzulegen.


Vierheilig
Referatsleiter

Information zu Genehmigungstatbeständen im Sanierungsgebiet "Ortskern"
in Bretnig-Hauswalde

Aufgrund des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern" (Sanierungssatzung) vom 4.6.1996 wurde die Satzung dem Regierungspräsidium Dresden zur Genehmigung vorgelegt.

Mit der Bekanntmachung in Bretnig-Hauswalde wird die Sanierungssatzung rechtswirksam.

Gemäß § 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 nicht innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt/Gemeinde geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung, von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Wie bereits ausführlich in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates erläutert, gelten mit dem Inkrafttreten der Satzung neben den allgemeinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156 Baugesetzbuch.

Die Anwendung dieser komplizierten Rechtsmaterie ist erforderlich, um die Ziele der Sanierung entsprechend dem Neuordnungskonzept im Interesse der Allgemeinheit zügig durchzusetzen und ungerechtfertigte Grundstücksspekulationen im Sanierungsgebiet zu verhindern.

Sanierungsrechtliche Vorschriften

1. Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften

Die sanierungsrechtlichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, d. h., die Sanierungssatzung ist rechtskräftig, zur Anwendung.

So hat die Gemeinde entsprechend § 24 Abs. 1 Nr. 3 ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet. Weiterhin sind die §§ 180 und 181 über den Sozialplan und Härteausgleich als auch die §§ 182 - 186 über die Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden.

Die für alle Beteiligten wohl wichtigste sanierungsrechtliche Vorschrift enthalten die §§ 144 und 145 BauGB.

Sie beinhalten die Genehmigungspflicht von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet. Daher soll der Schwerpunkt der weiteren Ausführungen auf den Inhalt und dessen Erläuterung liegen.

Die Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigung) ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer sonstigen Genehmigung (z. B. Baugenehmigung) hinzutritt.

Entsprechend § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) bezieht sich die Genehmigungspflicht auf die Durchführung von Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Unter der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage sind Änderungen zu verstehen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird sowie einer bauaufsichtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung bedürfen.

Weiterhin ist nach § 144 Abs. 1 die Beseitigung einer baulichen Anlage, die Durchführung erheblicher und wesentlicher wertsteigernder Maßnahmen (tatsächlicher Art) an Grundstücken und baulichen Anlagen, für die keine sonstige Genehmigungs- oder Zustimmungspflicht besteht, die Teilung eines Grundstückes und der Abschluß sowie die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes oder Gebäudes auf eine Zeit von mehr als einem Jahr sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig.

Nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) erstreckt sich die sanierungsrechtliche Genehmigung auch auf die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes oder die Bestellung eines Erbbaurechtes und eines das Grundstück belastende Recht sowie den Abschluß eines schuldrechtlichen Vertrages, der eine Verpflichtung zu den vorgenannten Rechtsvorgängen begründet.

Für die Gemeinde besteht kein Ermessen bei der Erteilung der Genehmigung. Sie kann nur verwehrt werden, wenn das Vorhaben oder der Vorgang die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wesentlich erschweren bzw. unmöglich machen oder den Sanierungszielen zuwiderlaufen.

Diese Sachverhalte sind ebenfalls durch den Gesetzgeber im Baugesetzbuch § 145 geregelt.

2. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind in §§ 152 - 156 BauGB verankert.

Die Besonderheiten dieser Vorschriften liegen in der Möglichkeit, die sanierungsbedingten Werterhöhungen abzuschöpfen, um sie der Sanierung wieder zuzuführen und der Preisprüfung durch die Gemeinde bei Grundstücksgeschäften. Die Prüfung erfolgt im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB, ob der sanierungsabhängige Wert angesetzt wurde.

Außerdem dürfen für die Grundstücke im Sanierungsgebiet keine Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB erhoben werden. Das heißt, für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von öffentlichen zum Ausbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, Fußwegen und Wohnwegen u. a. dürfen keine nach Landesrecht möglichen Beiträge erhoben werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Arbeiten und Maßnahmen an Anlagen der Entwässerung, der Versorgung von Elt, Wasser und Wärme. Im Zusammenhang mit den möglichen Erschwernissen für die Grundstückseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes weist die Gemeindeverwaltung nochmals auf die Möglichkeit hin, daß für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Fördermittelzuschüsse über einen Sanierungsvertrag vergeben werden können.

Desweiteren ist eine erhöhte steuerliche Absetzung bestimmter Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen möglich.

Auf Antrag der Eigentümer wird für das Finanzamt eine entsprechende Bescheinigung durch die Gemeindeverwaltung erteilt.

Weitere Informationen können im Bauamt eingeholt werden.

Datum 9. Dez. 1996


Unterschrift des Bürgermeisters