

## **SATZUNGSÄNDERUNG**

### **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142, 143 BauGB) „Talvogtei“ in Kirchzarte**

#### **Präambel / Zielsetzung**

- Erneuerung der gemeindeeigenen denkmalgeschützten „Talvogtei Scheune“
- Erhalt der denkmalgeschützten Ortsstrukturen und Bausubstanz
- Steigerung der Attraktivität des Gebietes und des Wohnumfeldes
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Behebung der Wohnumfeldmängel
- Verbesserung der Bausubstanz und Ausstattungsdefizite der Wohnungen
- Energetische Verbesserung der öffentlichen Gebäude u. a. des Kindergartens
- Beseitigung von Leerständen

Aufgrund von § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO.) jeweils in der derzeit geltenden Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten in seiner Sitzung am 26.07.2018 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Festlegung des Sanierungsgebietes „Talvogtei“**

In der Gemeinde Kirchzarten wird das bestehende Sanierungsgebiet „Talvogtei“ um folgende Einzelgrundstücke entlang der Hauptstraße mit den

- Flst. Nr.: 117, Hauptstraße 24 sowie  
Flst. Nr. 116, Kirchplatz (Teilfläche)  
Flst. Nrn. 71/1 (Bach), 1477, 1474 und 1475 (jeweils Teilflächen für zukünftige  
Wegeverbindung)

erweitert und förmlich in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Talvogtei“ aufgenommen. Der Lageplan mit Stand von 03.07.2018 ist Bestandteil der Satzung (Anlage 2).

#### **§ 2**

#### **Verfahren**

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

**§ 3**  
**Genehmigungspflicht**

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

**§ 4**  
**Durchführungszeitraum**

Der Durchführungszeitraum dieser Satzung endet am 31.12.2024. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Kirchzarten, den 26.07.2018  
Bürgermeisteramt

Andreas Hall  
Bürgermeister

## BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG

Die vorstehende Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 hiermit bekanntgemacht. Auf die Bestimmungen zur Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Vorschriften der §§ 144 und 152 bis 156a BauGB wird hingewiesen. Diese können während der allgemeinen Sprechzeiten von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Gemeinde Kirchzarten, den 26.07.2018  
Bürgermeisteramt

Andreas Hall  
Bürgermeister

### Rechtliche Folgen

Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung ergeben sich für das Sanierungsgebiet rechtliche Folgen entsprechend den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs. Mit Abschluss der Sanierung und Löschen des Sanierungsvermerkes im Grundbuch werden diese wieder aufgehoben. Zu den wichtigsten Bestimmungen gehört die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.

Die **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen),
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen,
- den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Die **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft unter anderem

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- die Teilung eines Grundstückes.

Weitere wichtige Folge der Rechtskraft der Satzung ist die Förderfähigkeit aller sanierungsbedingten Maßnahmen im Sanierungsgebiet und die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

# Anlage 2 Lageplan mit Stand vom 03.07.2018



Gemeinde Kirchzarten  
Sanierung "Talvogtei"

Förmliche Festlegung  
nach § 142 BauGB

Grenze des Sanierungsgebietes  
einschließlich i. Erweiterung vom  
26.07.2018



Stand vom 03.07.2018

Lageplan vom 04.04.2018

Kommunikalkonzept  
Sanierungsgesellschaft mbH  
Gemeinde- und  
Stadtentwicklung

