

**Satzung**  
**über die förmliche Festlegung**  
**des Sanierungsgebietes „Ortskern“**

Aufgrund von § 142 Abs. 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. Seite 745), in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Gaiberg am 26. Juni 2013 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“**

Das nachstehend beschriebene Gebiet „Ortskern“, in welchem zur Behebung städtebaulicher Missstände eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Das Gebiet umfasst folgende Bereiche des Ortskerns bzw. wird wie folgt begrenzt:

- Die Grundstücke beidseits der Hauptstraße, im Norden bis zur Einmündung des Waldhilsbacher Weges, im Westen bis Haus-Nr. 15 bzw. Haus-Nr. 38 (jeweils einschließlich)
- Die durch den Friedhofweg erschlossenen Grundstücke ausschließlich Haus-Nr. 7
- Die Grundstücke östlich der Bammentaler Straße Nr. 1 bis 9
- Die Grundstücke nördlich der Pfarrgasse bis Haus Nr. 7/1
- Das Grundstück in Blumenstraße Haus-Nr. 1

Im Förmlich festgelegten Gebiet „Ortskern“ befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Gaiberg:

Flst. Nrn. 1, 2, 2/1, 13, 14, 25/1, 34, 34/1, 41, 46, 47, 49, 51, 51/1, 51/13, 51/2, 52, 53, 54, 55, 59, 60/1, 60/2, 61, 62, 63, 63/1, 63/2, 113/1, 113/5, 123, 124, 125, 125/1, 125/2, 127, 128, 128/1, 129, 136, 138, 138/1, 139, 139/2, 140, 141, 141/2, 141/3, 142, 143, 146 und 147 und Teile der Verkehrsflächen Flst. Nr. 33/1, 50, 158, 158/2, 158/5 und 158/14.

Maßgeblich ist der Lageplan vom 25. Mai 2012. Die Umfangsgrenze ist durch eine schwarz gestrichelte Linie dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Allgemeine Ziele der Sanierung**

Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ verfolgt die Gemeinde folgende allgemeine Ziele und Zwecke:

- Die Nutzungen, vor allem die für die Versorgung der Bevölkerung erforderlichen Läden und Dienstleistungen, sollen soweit wie möglich in ihrer zentralen Lage gehalten und stabilisiert, wenn möglich sogar ausgebaut werden. Fehlende oder unzureichende Nutzungen sollen ergänzt oder verbessert werden.
- Eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse wird angestrebt. Da die Emissionen der Verkehrslinien mittel- bis langfristig nicht aus dem Ort verlagert werden können, sollen die Hauptstraße und die Bammentaler Straße so umgebaut werden, dass sie

als Teil des Wohnumfeldes genutzt werden können und die Störungen soweit wie möglich verringert werden.

- Für die Bebauung im geplanten Sanierungsgebiet wird im Wesentlichen eine erhaltende Erneuerung angestrebt, durch den Ort an die Erfordernisse neuzeitlicher Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasst werden kann. Dadurch kann die Besonderheit dieses alten und erhaltenswerten Ortes weiterhin bewahrt werden. Ein Schwerpunkt der Entwicklung ist dabei die Modernisierung der Gebäude. Diese sollen an den heutigen Standard hinsichtlich Energieverbrauch und Wohnqualität angepasst werden. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Umnutzung erhaltenswerter Gebäude mit nicht mehr benötigter Nutzung (z. B. Scheunen) zu Wohn- und Wohnfolgezwecken, insbesondere mit zentrumsbezogenen Funktionen. Dazu gehört auch die Schaffung von Stellplätzen.
- Bei vielen Gebäuden sind Maßnahmen an den Fassaden zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und damit die Bewahrung des gesamten Ortsbildes erwünscht.
- Soweit notwendig, können Gebäude auch abgebrochen und die frei werdenden Flächen neu bebaut oder, vor allem in den dicht bebauten Bereichen, als Freiflächen genutzt werden.
- Die typische Durchgrünung des Ortes soll beibehalten und verstärkt werden: durch Gliederung des öffentlichen Raumes mit Bäumen, die Verwendung standortgerechter Bäume, Hecken, Büsche und Stauden, Fassaden- und Dachbegrünung bei geeigneten Voraussetzungen sowie Minimierung der Flächenversiegelung.

Bei allen Maßnahmen soll der vorgegebene Gebäude- und Ortsmaßstab beachtet werden, da in diesem historisch wichtigen Bereich an die Gestaltung der Gebäude besondere Anforderungen zu stellen sind.

Bei allen Maßnahmen soll versucht werden, die verschiedenen Ziele - Anpassung an heutige Bedürfnisse und Erhaltung der charakteristischen, identitätsbildenden Struktur - in Einklang zu bringen.

Im Ergebnis wird angestrebt, mit den vorgenannten Zielsetzungen die Anzahl der im Gebiet wohnenden Personen anzuheben und auf eine besondere Förderung der Ansiedlung junger Familien zu achten.

### **§ 3**

#### **Verfahren und Dauer**

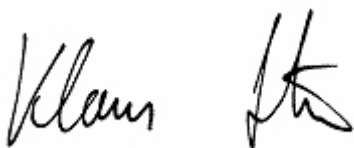
1. Die Anwendung der §§ 144, 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen; die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird nicht ausgeschlossen.
2. Die Frist, innerhalb der die Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ durchgeführt werden soll, endet am 31. Dezember 2024

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

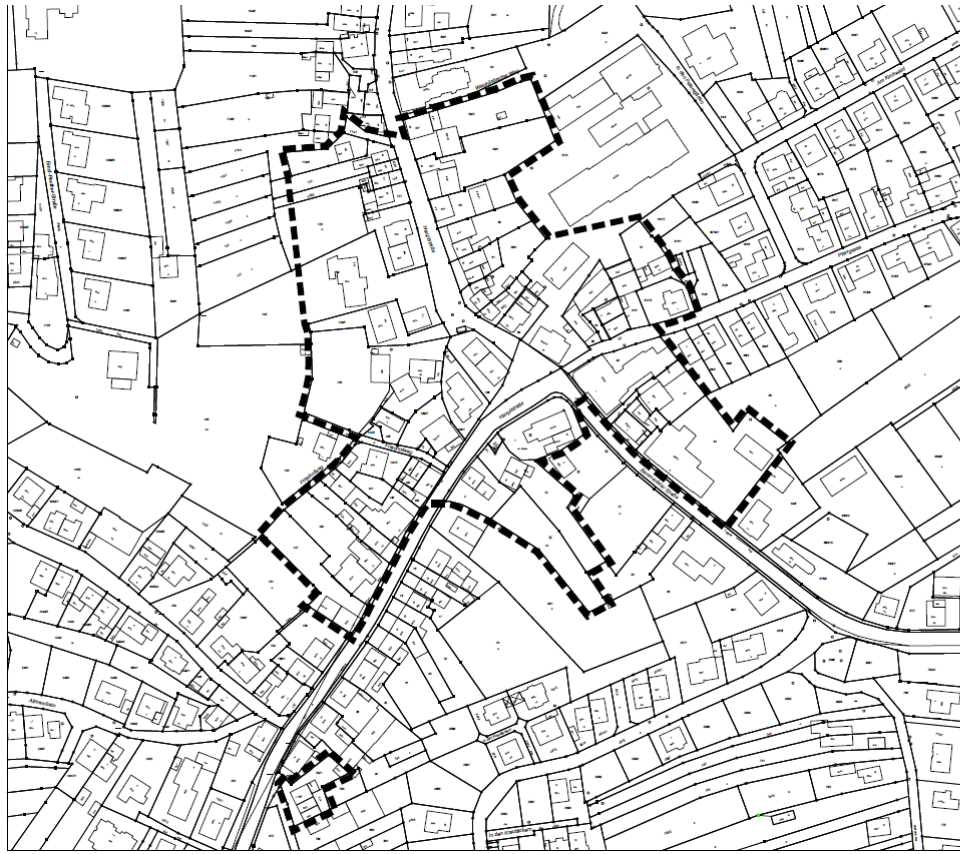
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gaiberg, den 01. Juli 2013



(Klaus Gärtner, Bürgermeister)

**Anlage:**




**Gemeinde Gaiberg**

**Sanierung "Ortskern"**

Vorbereitende  
Untersuchungen

Abgrenzungsvorschlag

 Grenze des vorgeschlagenen  
Sanierungsgebietes



0 10 20 30 40 50 100

Ortsgemeinschaft	
Gemeinde Gaiberg	
Ort	
Sanierung "Ortskern"	
Vorbereitende Untersuchungen	
Abgrenzungsvorschlag	
Blattnummer 101	Blattnummer 102
Datum	Blattjahr
Verfasser	Gezeichnet
Geprüft	Geprüft
Gezeichnet	Gezeichnet
Gezeichnet	Gezeichnet