

Satzung

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ in Homberg (Ohm), Vogelsbergkreis:

Aufgrund des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 2.11.1971 Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. S. 253) und des § 5 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (StBauFG) vom 27.06.1971 (BGBl. i.S.1125) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) in ihrer Sitzung am 17.04.1986 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 - Festlegung des Sanierungsgebietes

1. In dem Gebiet der „Altstadt“, die umgrenzt wird:
im Norden von den Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke der Flur 2, Nr. 337/1, 537 teilweise, 540/2 teilweise, '+1 und 384 teilweise;
sowie der Flur 1, Nr. 875/6 teilweise, 369/1.

Im Osten von den Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke der Flur 1, Nr. 899/10;
sowie der Flur 2, Nr. 312/2, 311, 77/1 teilweise,
309, 308, 307, 78/1 teilweise 304/2.

Im Süden von den Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke der Flur 1; Nr. 901/3, 518/2, 891/3, 512/4, 511/4, 509/1, 510/3, und 504/2 sowie der Flur 2, Nr. 561/2 teilweise.

Im Westen von den Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke der Flur 1, Nr. 530/5 teilweise, 530/6 teilweise, 501/1 und 898;
sowie der Flur 2, Nr. 531, 357, 355, 534, 350/1, 348/1 teilweise, 535 teilweise, 345/4, 345/3, 345/2, 345/5, 345/6 und 344.

2. Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken:

(siehe nachfolgende Tabelle)

Verzeichnis der Flurstücke und Liegenschaftsbuchnummern

Kreis	Vogelsbergkreis	Datum
Gemeinde	Homberg	
Gemarkung	Homberg	Blatt

Liegenschaftsbuchnummer Nr. (LB) - Grundbuchblatt (GBL) - Eigentümer

Flur	Flurstück	Lieg.-B.-Nr.	Flur	Flurstück	Lieg.-B.-Nr.	Flur	Flurstück	Lieg.-B.-Nr.
	(abw. Gemeinde)			(abw. Gemeinde)			(abw. Gemeinde)	
1	196/1	392	1	285/1	1236	1	468/1	921
	198/1	1311		286/3	218		469/2	181
	199/1	317		287/1	1135		470	182
	200/1	1045		288/1	550		471/2	526
	201/1	324		290/1	381		472	225
	202/1	77		291/1	85		473/1	1176
	202/2	476		292/1	586		473/2	1176
	204/1	528		293/2	601		474/1	1176
	205	601		294/4	210		476	11
	206	904		295/3	210		477	1176
	207	77		296/4	1303		478	1176
	208/1	333		296/5	211		479	1176
	209/1	94		297/1	898		480	1176
	210/2	651		369/1	336		482/1	1176
	219/1	1350		371/3	378		484/4	526
	219/2	528		372/1	1245		484/7	224
	220/3	601		373/1	1149		484/8	224
	220/4	528		374/4	1343		486/1	79
	220/5	601		375	1197		487	1265
	226	102		376/1	1359		488	79
	227	861		376/2	601		489 gestr.	Seitz 1176
	228/2	885		377/4	1354		501/1	576
	231/2	232		378/3	396		503	864
	234/1	1036		379	384		504/2	864
	236/1	899		382/1	550		509/1	1360
	239/1	27		390	601		510/3	864
	243/1	362		439/2	1351		510/4	1024
	243/2	528		441	1264		511/4	270
	243/3	528		442/1	372		512/4	204
	243/4	476		443	208		513	269
	243/5	904		444	1155		514	270
	244	77		445	650		515	204
	245	641		446/1	461		516	489
	247/1	971		447	1155		517	158
	248/2	1082		449	91		518/2	534
	256/1	102		450	651		520	534
	259/1	1350		451	189		521/1	128
	262/2	433		452	651		522	304
	264/3	421		453/2	1143		523	200
	265/3	108		454/2	91		524	128
	267/1	5		455/3	437		525	469
	268/1	368		456/1	630		526/3	1257
	270/1	601		460/2	145		528	469
	271/1	1017		461	306		529	644
	273/1	1017		462/2	1155		530/5 teilw.	241
	275/1	406		463	73		530/6 teilw.	241
	277/1	586		464/1	73		530/7 teilw.	241
	278/1	601		465	73		531	965
	279/1	85		467/1	580		532/1	601
	284/1	108		467/2	580		533/1	601

Kreis	Vogelsbergkreis	Datum
Gemeinde	Homberg	
Gemarkung	Homberg	Blatt

Liegenschaftsbuchnummer Nr. (LB) - Grundbuchblatt (GBL) - Eigentümer

Flur	Flurstück (abw. Gemeinde)	Lieg.-B.-Nr.	Flur	Flurstück (abw. Gemeinde)	Lieg.-B.-Nr.	Flur	Flurstück (abw. Gemeinde)	Lieg.-B.-Nr.
1	534/1	601	2	323	803			
	875/6 teilw.	339		324/1	803			
	875/8	601		325/1	803			
	875/10	601		327/1	803			
	875/12	601		328/1	98			
	875/13	339		335	378			
	875/14	601		336	378			
	875/15	601		337/1	378			
	875/16	601		344	378			
	883/2	601		345/2	1354			
	890/2	601		345/3	849			
	891/3	601		345/4	1261			
	896/6	601		345/5	1354			
	897/2	601		345/6	849			
	898	601		348/1 teilw.	395			
	899/7	601		350/1	130			
	899/9	601		350/2	130			
	899/10	601		351	803			
	899/13	601		355	130			
	901/3	601		357	526			
				358	601			
2	3	544		359/1	11			
	4/2	1204		359/2	601			
	6/1	601		384 teilw.	370			
	7/1	854		531	601			
	8/1	880		532	601			
	77/1 teilw.	1118		534	601			
	78/1 teilw.	226		535 teilw.	601			
	304/2	601		537 teilw.	601			
	305	186		540/2 teilw.	601			
	307	541		540/4	601			
	308	1267		540/5	601			
	309	1277		559/2	601			
	311	67		560	601			
	312/1	468		561/2 teilw.	601			
	312/2	27						
	313	1325						
	314	11						
	315	1176						
	316	792						
	317	887						
	318	165						
	319	1326						
	320	1274						
	321	144						
	322	130						

3. Das in § 1 Nr. 1 umgrenzte Gebiet wird hiermit förmlich als Satzungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt“. Die Abgrenzung ist in der beigegebenen Übersichtskarte i.M. 1:500 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Homberg (Ohm) , den 17.04.1986

(S e i t z)
Bürgermeister

Die vorstehende Satzung mit der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde wird gem. § 10 der Hauptsatzung der Stadt Homberg (Ohm) in der Fassung 19.05.1981 in dem Veröffentlichungsblatt der Stadt Homberg (Ohm) veröffentlicht.

Homberg (Ohm), den 09.01.1987

gez. Seitz, Bürgermeister

Genehmigt: mit Verfügung vom 20.11.1986
Az.: 34-61 d 12/01

Gießen, den 20.11.1986

i. A. gez. Unterschrift
Regierungspräsident

Auf die Vorschriften der §§ 15, 17, 18 und 23 des StBauFG wird hingewiesen. Diese Vorschriften haben folgenden Wortlaut:

§ 15 GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN UND RECHTSVORGÄNGE

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Genehmigung - der Stadt Homberg (Ohm) -

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;

2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts;
dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des §12 (1) 2. in 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, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
 4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen verlängert wird;
 5. die Teilung eines Grundstücks.
- Ge- oder
- (2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung - der Stadt Homberg (Ohm) -
 1. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
 2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
 3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden;
 4. bauliche Anlagen beseitigt werden, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.
- den;
- (3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn 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 liegt, der sich in Anwendung des § 23 ergibt. Beabsichtigt die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung aus den in Satz 2 genannten Gründen zu versagen, so soll sie ein

Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137 des Bundesbaugesetzes) einholen.

- (4) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
 1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, 3 oder 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden;
 2. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.
- (5) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Sie kann unter Auflagen, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 und des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 (4) 2. und 3. des Bundesbaugesetzes findet entsprechend Anwendung. (Satz 3 geändert durch Novelle 1976)
- (5a) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle der Absätze 1 und 2 die Genehmigung für das Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.
- (6) Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie nach § 19 (3) 3. bis 6. des Bundesbaugesetzes zu verfahren (geändert durch Novelle 1976).
- (7) Wird die Genehmigung versagt, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebietes, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemess-

senem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

- (8) Auf die Genehmigung nach Absatz 1 ist § 23 des Bundesbaugesetzes entsprechend anzuwenden.
- (9) Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist. Sie dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt.
- (10) Absatz 1 gilt nicht für Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlichen Erwerb dieses Grundstücks durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Der Bedarfsträger darf keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleibt unberührt.
- (11) Absatz 1 gilt nicht für Verträge zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge.
- (12) Absatz 2 gilt nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes baurechtlich genehmigt worden sind, sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§17 VORKAUFRECHT

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufrecht bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. § 24 (2) 1. und 2. Nr. 2 und Absatz (3) bis (5) sowie die §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden. Die Ausübung des Vorkaufrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut ist und genutzt wird oder wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen oder den mit ausreichender Sicherheit bestimmbarren Zielen und Zwecken der Sanierung zu nutzen, und die vor Ablauf der

Frist nach § 24 (4) 1. des Bundesbaugesetzes erklärt und glaubhaft macht. § 24 (2) 3. des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend.

- (2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz (1) zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 (1) des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben.

§ 18 GEMEINDLICHES GRUNDERWERBSRECHT

- (1) Wird für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks die Genehmigung nach § 15 versagt, so kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Genehmigungsantrag dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Entsprechendes gilt, wenn sich die ergangene Entscheidung über den Genehmigungsantrag vor Unanfechtbarkeit erledigt hat; in diesem Fall kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, nachdem sie von der Erledigung Kenntnis erhalten hat, dem Eigentümer mitteilen, dass sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Die Gemeinde hat nach der Mitteilung unverzüglich ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstücks einzuholen, sofern sie nicht ein bereits vorliegendes Gutachten als ausreichend erachtet. Die Vorschriften des § 23 sind anzuwenden.

- (2) Vor der Ausübung des Grunderwerbsrechts hat die Gemeinde den Eigentümer zu einem Erörterungstermin zu laden. In der Ladung ist der Eigentümer auf die Möglichkeit der Abwendung des Grunderwerbsrechts nach Absatz (3) hinzuweisen. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Kommt in dem Erörterungstermin eine Einigung nicht zustande, so kann die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Mitteilung nach Absatz (1) dem Eigentümer erklären, dass sie das Grundstück zu dem nach § 23 maßgebenden Wert erwirbt; in dem Bescheid ist als Entgelt der vom Gutachterausschuss ermittelte Wert des Grundstücks festzusetzen, abzüglich der nach Absatz (9) bestehenbleibenden Belastungen. Das Grunderwerbsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Nach Ausübung des Grunderwerbsrechts ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

- (3) Ist der Eigentümer in der Lage, die sein Grundstück betreffenden Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so kann er die Ausübung des Grunderwerbsrechts dadurch abwenden, dass er der Gemeinde gegenüber spätestens innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheids schriftlich erklärt, dass er die Sanierung selbst durchführen will, und glaubhaft macht, dass er sie innerhalb angemessener Frist abschließen kann (Abwendung). Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Frist für die Glaubhaftmachung angemessen zu verlängern; die Verlängerung kann mehrfach erfolgen.
- (4) Wegen anderer durch den Erwerb des Grundstücks eintretender Vermögensnachteile ist auf Antrag des Betroffenen eine Entschädigung entsprechend der Regelung des § 96 des Bundesbaugesetzes vor der Gemeinde zu gewähren. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.
- (5) Wird die Erklärung der Gemeinde nach Absatz (2) Satz 5. durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, so hat das Gericht, wenn einer der Beteiligten dies beantragt, vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte.
- (6) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid nach Absatz (2) unanfechtbar geworden oder durch Urteil nach Absatz (5) rechtskräftig festgestellt worden ist, dass von der Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausgeübt werden durfte, und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.
- (7) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgelts, so ist über die Einigung eine notarielle Urkunde aufzunehmen, in der zugleich die Auflassung zu erklären ist. Nach der Beurkundung hat die Gemeinde unverzüglich durch Bescheid das Entgelt festzusetzen.
- (8) Die Gemeinde hat unverzüglich nach der Unanfechtbarkeit des in Absatz (2) genannten Bescheids oder der Rechtskraft des Urteils nach Absatz (5) das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist. Im Falle der Einigung nach Absatz (7) hat die Gemeinde unverzüglich das in dem Bescheid nach Absatz (7) Satz 2. festgesetzte Entgelt zu zahlen.
- (9) Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen an dem Grundstück bestehende Vorkaufsrechte und sonstige Rechte zum Erwerb des Grundstücks; § 28 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für ältere Erwerbsrechte

gilt entsprechend. Andere Rechte an dem Grundstück werden durch den Eigentumsübergang nicht berührt. Die Gemeinde tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die den Eigentümer in der Benutzung beschränken. Haftet bei einem an dem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht der bisherige Eigentümer zugleich persönlich, so übernimmt die Gemeinde an seiner Stelle die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechts, jedoch nicht über den Verkehrswert des Grundstücks hinaus.

- (10) Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht auch zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldnerin.

§ 23 BEMESSUNG VON AUSGLEICHS- UND ENTSCHÄDIGUNGSLEISTUNGEN

- (1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, so werden die Vorschriften des Dritten bis Fünften Teils des Bundesbaugesetzes angewandt, soweit dieses

Gesetz nichts Besonderes bestimmt; dies gilt insbesondere für Entschädigungen nach § 95 oder § 96 des Bundesbaugesetzes für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile sowie für die Entschädigung in Land nach § 100 des Bundesbaugesetzes.

- (2) Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach Absatz (1) werden jedoch 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.
- (3) Der Gutachterausschuss hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen (1) und (2) maßgebenden Grundstückswerte einschließlich der Werte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu erstatten.

- (4) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als sie von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass sie getroffen worden ist, um eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.

Satzung über die förmliche Festlegung der 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ in Homberg (Ohm)

Aufgrund der §§ 55 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.4.1993, Gesetz und Verordnungsblatt (GVBl. S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. S. 2000) und des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) 1998 i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) in ihrer Sitzung am 20.02.2001 folgende Satzung beschlossen:

1. Festlegung des Sanierungsgebietes

An der Frankfurter Straße:

Entlang der Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke der Flur 1 Nr. 367/1, 361/2, 360/1, 356/1, 355, 346/3, 353/2 sowie 540/7 teilweise

Nördlich des Burgrings:

Entlang der Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke der Flur 2 Nr. 44, 43, 42, 40/1, 39 teilweise, 58

Südlich Marktstraße/Burgring:

Entlang der Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke der Flur 2, Nr. 66/3 teilweise, 65/1, 64, 62/1, 61/1, 66/5, 10

sowie durch die teilweise eingeschlossenen Grundstücke 555, 34, 22/1, 21/1, 20, 18, 16, 14, 13, 12

2. Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken:

Flur 1

Eingeschlossen

346/3

353/2

355

356/1

357/1

358/1

360/1

361/2

365/1

366/1

367/1

Teilweise eingeschlossen

540/7

Flur 2

Eingeschlossen

10

17

19

24

25

26

27

28

29

30

31

32

35

36

37

Flur 2

Eingeschlossen	Teilweise eingeschlossen
38	12
39	13
40/1	14
41	16
42	18
43	20
44	21/1
58	22/1
61/1	33
64	34
65/1	551
65/2	555
66/3	563/5
66/5	
67	
68	
554	

3. Das in Nr. 2 umgrenzte Gebiet wird hiermit förmlich als Satzungsgebiet festgelegt und erhält ebenfalls die Bezeichnung „Altstadt“. Die Abgrenzung ist in der beigegebenen Übersichtskarte i.M. 1:1000 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Homberg (Ohm), den 20. Februar 2001

Der Magistrat der Stadt
Homberg (Ohm)

(Orth)
Bürgermeister

Satzung: Beschluss am: 20.02.2001

Bekanntmachung: 18. April 2001

Auf die Vorschriften des § 144 und des Dritten Abschnitts (§§ 152 - 156 a) des BauGB 1998 wird hingewiesen. Diese Vorschriften haben folgenden Wortlaut:

§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
 2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils 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 nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 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 das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
 4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
 5. die Teilung eines Grundstücks.
- (3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.
- (4) Keiner Genehmigung bedürfen
 1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
 2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
 3. Vorhaben nach Absatz Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
 4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
 5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

DRITTER ABSCHNITT

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152 Anwendungsbereiche

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

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

- (1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungs-

leistungen 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.
- (3) Die Gemeinde der 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 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 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.
- (5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind
 1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 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 und im Falle des Geldausgleichs nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;
 3. § 58 nicht anzuwenden.

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der 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 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.
- (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 Ausgleichswert ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) 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 der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstück maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 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 und 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 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 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 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 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

- (2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.
- (3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
 1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich 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 Härte 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 oder Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Abs. 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

- (1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeträge im Sinne des § 135 a Abs. 3.
- (2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes den Enteignungsbeschluss nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

§ 156 a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

- (1) Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.
- (2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenen Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.
- (3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.

Amtliche Bekanntmachungen

Erweiterung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes

“Historische Altstadt” um Teile der “Historischen Neustadt”

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20. Februar 2001 die Satzung über die förmliche Festlegung der 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ in Homberg (Ohm) beschlossen.

Die Satzung wird gem. § 8 der Hauptsatzung der Stadt Homberg (Ohm) in diesem Nachrichtenblatt öffentlich bekannt gemacht und tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Homberg (Ohm), den 18. April 2001

Der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm)
(Orth)
Bürgermeister

18.04.01
Satzung über die förmliche Festlegung der 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ in Homberg (Ohm)

Aufgrund der §§ 55 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993, Gesetz und Ordnungsblatt (GVBl. S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. S. 100) und des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) 1998 i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) in ihrer Sitzung am 20.02.2001 folgende Satzung beschlossen:

1. Festlegung des Sanierungsgebietes

An der Frankfurter Straße:

Entlang der Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke der Flur 1 Nr. 367/1, 361/2, 360/1, 356/1, 355, 346/3, 353/2 sowie 540/7 teilweise

Nördlich des Burgrings:

Entlang der Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke der Flur 2 Nr. 44, 43, 42, 40/1, 39 teilweise, 58

Südlich Marktstraße/Burgring:

Entlang der Grenzen der eingeschlossenen Grundstücke der Flur 2, Nr. 66/3 teilweise, 65/1, 64, 62/1, 61/1, 66/5, 10 sowie durch die teilweise eingeschlossenen Grundstücke 555, 34, 22/1, 21/1, 20, 18, 16, 14, 13, 12

2. Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken:

Flur 1	Flur 2
Eingeschlossen	Eingeschlossen
346/3	10
353/2	17
355	19
356/1	24
357/1	25
358/1	26
360/1	27
361/2	28
365/1	29
366/1	30
367/1	31
Teilweise eingeschlossen	32
540/7	35
	36
	37

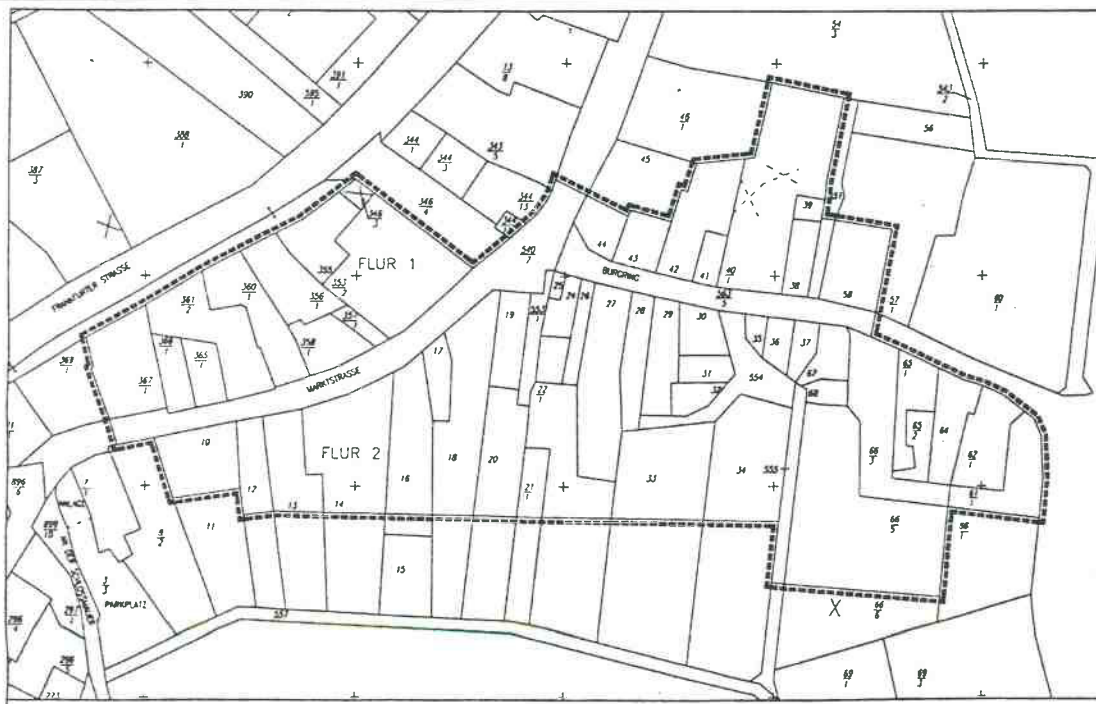
Flur 2	Teilweise eingeschlossen
Eingeschlossen	
38	12
39	13
40/1	14
41	16
42	18
43	20
44	21/1
58	22/1
61/1	33
64	34
65/1	551
65/2	555
66/3	563/5
66/5	
67	
68	
554	

3. Das in Nr. 2 umgrenzte Gebiet wird hiermit förmlich als Satzungsgebiet festgelegt und erhält ebenfalls die Bezeichnung „Altstadt“. Die Abgrenzung ist in der beigegebenen Übersichtskarte i.M. 1:1000 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Homberg (Ohm), den 20. Februar 2001

Der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm)
(Orth)
Bürgermeister



Stadt Homberg Ohm Erweiterung des Sanierungsgebietes
Geltungsbereich M 1:1000

ROB

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

DATUM: 08.02.2001 | PLANNR.: CRZ

Die er findet mein Die S

Tage 1.

2.

3.

4.

5.

6.

Homb

Die er findet in De Die S

Tage

1.

2.

3.

4.

5.

6.

Homb

Ka

Am Z zung lich.

Tage

1.

2.

3.

4.

5.

6.

18.04

Die er Appe Dorf Die S

Tage

1. B

2. Fr

3. W

4. W

5. V

6. A

Homb

Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absen en Ausgleichsbetrag sind anzurechnen, urch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Boden rhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem ande erfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren, ksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Ab 2 unberührt,

odenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentü ulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. it der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaß en durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrich n im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder ert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzu en,

odenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentü eim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in n den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 ehenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat. sgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maß § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

emeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungs er für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von etzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn eringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt n ist und

erhaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbe in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. heit) nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor rung abgeschlossen ist.

emeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Aus trags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öf Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härte geboten reistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung er

rigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kom eiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stun den Erlass entsprechend anzuwenden.

em Eigentümer Kosten oder Ordnungsmaßnahmen oder r die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und ichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ent at die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den 4 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausge e Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung psplichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 e vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben . Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeträge im s § 135 a Abs. 3.

e Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des gsges in einem Umlegungsverfahren, das sich auf eke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 fgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 worden, bleibt es dabei.

e Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung ungsgebiets den Enteignungsbeschluss nach § 113 für n Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften n Kapitels weiter anzuwenden.

Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnah me

sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sa naßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermö Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Über er bei der Vorbereitung und Durchführung der städte Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die tätigen Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die E der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Be hung des Beschlusses über die förmliche Festlegung ungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum tgelt übertragen worden, so steht der auf das Grund allende Anteil dem früheren Eigentümer und dem E der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herange rden ist, je zur Hälfte zu.

if die einzelnen Grundstücke entfallenen Anteile des sses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der ke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.

(3) Die Gemeinde ist bei der Errechnung des Überschusses Zu schusses abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines an erem öffentlicher Haushalts zur Deckung von Kosten der Vor beretung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im Übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Vertei lung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

Einladung

Die nächste Sitzung der Stadtverordnetenversammlung findet am

Samstag, den 26. April 2001, 20 Uhr

im Homberg(Ohm), im Brauhaus

stat. Die Sitzung ist öffentlich.

Homberg, den 18. April 2001

Der Bürgermeister der Stadt
Homberg(Ohm)
gez. Orth

Tagesordnung:

1. **Eröffnung der konstituierenden Sitzung durch den Bür germeister und Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung** - Drucksache 1 -
2. **Feststellung des an Jahren ältesten Mitglieds der Stadt verordnetenversammlung und Übernahme des Vorsitzes** - Drucksache 2 -
3. **Feststellung der Beschlussfähigkeit** - Drucksache 3 -
4. **Wahl des/der Vorsitzenden der Stadtverordnetenver sammlung (Stadtverordnetenvorsteher/in)** - Drucksache 4 -
5. **Wahl von 2 Stellvertreter(n)innen des/der Stadtverordneten vorstehen(n) und Festlegung der Reihenfolge der Ver tretung** - Drucksache 5 -
6. **Wahl des/der Schriftführer(s)in und 2 Stellvertreter(n)innen** - Drucksache 6 -
7. **Entscheidung über die Gültigkeit der Wahl der Stadtver ordnetenversammlung und der Ortsbeiräte sowie über Ein sprüche nach § 255 KWG** - Drucksache 7 -
8. **Änderung der Hauptsatzung der Stadt Homberg (Ohm) a) Erhöhung oder Herabsetzung der Zahl der ehrenamtli cher Stadträte/innen** - Drucksache 8 -
9. **Wahl der Ausschussmitglieder bzw. Beschluss über das Bilden der Ausschüsse im Benennungsverfahren** - Drucksache 9 -
10. **Wahl der Vertreter/innen und deren Stellvertreter/innen für die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Abfall wirtschafft Vogelsbergkreis (ZAV)** - Drucksache 10 -
11. **Wahl des/der Vertreter(s)in und Stellvertreter(s)in für die Mitgliederversammlung der Kommunalen Informations verarbeitung (KIV)** - Drucksache 11 -
12. **Wahl der Vertreter/innen und deren Stellvertreter/innen für die Verbandsversammlung des Abwasserverbandes K t** - Drucksache 12 -
13. **Wahl der Mitglieder der Kommission zur Förderung der Städtepartnerschaft Homberg - Thouare** - Drucksache 13 -
14. **Wahl der Mitglieder der Kommission zur Förderung der Städtepartnerschaft Homberg - Sachtritz** - Drucksache 14 -
15. **Wahl Ernennung, Verpflichtung, Ernennung und Vereidi gung der ehrenamtlichen Stadträt(e)innen** - Drucksache 15 -

Konstituierende Sitzung des Ortsbeirates Büßfeld

Am Montag, 12.04.2001, 20.00 Uhr, findet im Feuerwehrgerätehaus die konstituierende Sitzung des Ortsbeirates Büßfeld statt. Die Sitzung ist öffentlich.

Tagesordnungspunkte:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Wahl des Ortsvorstehers/in
4. Wahl des stellvertretenden Ortsvorstehers/in
5. Wahl des Schriftführers/in
6. Verschiedenes

18.04.2001

gez. Annemarie Seip (Ortsvorsteherin)

Auf die Vorschriften des § 144 und des Dritten Abschnitts (§§ 152-156 a) des BauGB 1998 wird hingewiesen. Diese Vorschriften haben folgenden Wortlaut:

§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils 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 nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 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 das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für ein förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

DRITTER ABSCHNITT

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152 Anwendungsbereich

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

§ 153 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 Gesetzbuchs 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.

(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 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 ist das

Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 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 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;
3. § 58 nicht anzuwenden.

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

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

(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) 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 der 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 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.