

# **Satzung der Gemeinde Unterpleichfeld über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Unterpleichfeld“ sowie über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes vom 06.08.2024**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) sowie aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde folgende Satzung.

## **Teil I.**

### **förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altort Unterpleichfeld“ (Sanierungssatzung)**

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Diese umfassen neben Substanz- auch Funktionsschwächen. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und/oder umgestaltet werden. Das insgesamt etwa 4,66 ha. umfassende Gebiet zwischen Hauptstraße (B 19) und Oberpleichfelder Straße sowie Schloßweth wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altort Unterpleichfeld“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1.000 „rot“ umrandeten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

#### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB ist ausgeschlossen.

#### **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

## **Teil II.**

### **Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)**

#### § 4 Zweck

(1) Auf den von der Satzung betroffenen Flächen soll die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Gemeinde Unterpleichfeld möchte im Geltungsbereich dieser Satzung eine geordnete Nachverdichtung und präventive Maßnahmen zur Verhinderung von Leerstand im Ortsbereich sicherstellen, städtebaulichen Missstand beheben, den Ortskern sanieren und gestalten, die Wohnqualität verbessern und die Daseinsvorsorge und Soziales erhalten und weiterentwickeln.

(2) Die Gemeinde Unterpleichfeld möchte im Geltungsbereich dieser Satzung folgende Ziele verwirklichen:

#### 1. Ortsbild und Ortsgestalt, Denkmalschutz

- Erhalt und Stärkung des Ortsbildes
- Sicherung, Erhalt und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützter und/oder ortsprägender Bausubstanz, Schutz des Ensembles Altort
- Beseitigung städtebaulicher Missstände

#### 2. Ortskern

- Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz
- Potenzialflächen aktivieren, maßvolle Nachverdichtung und Abrundung der Bebauung
- Entwicklung und Ordnung des Ortskerns

#### 3. Wohnen und Wohnumfeld

- Verbesserung der Wohnqualität im Ort durch Aufwertung des öffentlichen Raums, Aufwertung des Wohnumfelds
- Schaffen von zeitgemäßem, altersgerechtem und sozialverträglichem Wohnraum

#### 4. Daseinsvorsorge und Soziales

- Versorgungsfunktion des Ortskerns erhalten bzw. wiederherstellen
- Nutzungsmischung im Ortskern erhalten und weiterentwickeln
- Angebote für Senioren schaffen (Wohnen, Betreuung, Pflege)

#### 5. Kultur und Freizeit

- Angebote für Vereine/Organisationen erhalten, stärken und ausbauen
- Bessere Erreichbarkeit von Informationen für Touristen
- Schaffung von Treffpunkten und Erholungsräumen sowie Grün- und Freiflächen

#### 6. Verkehr und Mobilität

- Verbesserung der Parkraumsituation und Ordnung für Bewohner und Besucher
- Schutz der Ortslage vor übermäßigem Anfahrts- und Durchgangsverkehr

- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

### § 5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst alle Grundstücke, welche innerhalb des auf dem anliegenden Lageplan „rot“ umrandeten Gebietes in der Gemarkung Unterpleichfeld liegen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 6 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Unterpleichfeld ein Vorkaufsrecht an Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

(2) Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

(3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB.

## **Teil III.**

### **Inkrafttreten**

#### § 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Unterpleichfeld, 07.08.2024

Alois Fischer,

1. Bürgermeister