

Satzung

über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Ortskern Gemeinde Veitsbronn“

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Veitsbronn im vereinfachten Verfahren folgende, vom Gemeinderat am 22.11.2012 beschlossene Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 16,45 ha große Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Ortskern Gemeinde Veitsbronn“.

Das Sanierungsgebiet umfasst den dicht bebauten alten Ortskern im Bereich der Nürnberger, Siegeldorfer, Obermichelbacher und Tuchenbacher Straße um den Dorfplatz herum sowie einen kleineren Bereich an der Siegeldorfer Mühle.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1 : 1 000 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme) wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Bestimmungen des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich in Kraft.

Veitsbronn, den 27.05.2013



(Lerch, 1. Bürgermeister)



Bekanntmachungsvermerk:

Veröffentlichung im Gemeindeblatt Veitsbronn am 01.07.2013

Begründung (Anhang)

A) Begründung für die Wahl des vereinfachten Verfahrens:

Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts („klassisches Verfahren“, §§ 152 ff BauGB) ist nicht erforderlich. Es sind keine außergewöhnlichen Wertsteigerungen zu erwarten. Die Finanzierung der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen kann auch auf anderer Rechtsgrundlage erfolgen.

Die Sanierung wird durch die Nichtanwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts nicht erschwert. Die für die Sanierung notwendigen Rechtsgrundlagen sind in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB geregelt, der in vollem Umfang angewendet werden soll.

B) Begründung für die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB:

Da im Sanierungsgebiet umfangreiche Grundstücksneuordnungen, neue Wegeverbindungen geschaffen werden sollen und gebietsweise Nutzungsänderungen vorgesehen sind, ist es zweckmäßig, gemäß § 144 Abs. 1 Punkt 1 und Punkt 2 die Durchführung von Vorhaben und sonstiger Maßnahmen sowie den Abschluss von Vereinbarungen von der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde abhängig zu machen. Andernfalls könnten wesentliche Sanierungsziele nicht erreicht werden.

Aus den vorgenannten Gründen bedürfen auch die unter § 144 Abs. 2 Punkt 1 bis einschließlich 5 aufgeführten Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Besonders die für die Sanierung erforderliche Erschließung und Nutzungsänderung bei großen, ungünstig zugeschnittenen Grundstücken ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe erfordert die Anwendung dieser Vorschriften. Belastungen, ungünstige Teilungen etc. könnten andernfalls die Durchführung der Sanierung erschweren. Diese Rechtsvorgänge können auch nicht anderweitig (z.B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, Veränderungssperre o.ä.) ausgeschlossen werden.

Auch neue Wegeverbindungen („Ort der kurzen Wege“) können ohne Eingriffe in private Grundstücke nicht geschaffen werden.

C) Städtebauliche Gründe für die Sanierung:

Das Sanierungsgebiet Ortskern Veitsbronn hat vorrangig funktionale Defizite. Mit Ausnahme des Kirchengeländes sind im Ortskern kaum noch historisch bedeutsame Gebäude vorhanden. Anders gelagert ist der Bereich um die Siegelsdorfer Mühle. Dort sind neben der Behebung kleinerer funktionaler Problemen eher Sanierungen ortsbildprägender Bausubstanz vorrangig.

Der Ortskern von Veitsbronn wird durch die geschlossen wirkende, enge Bebauung entlang der zum Dorfplatz führenden Straßen geprägt (derzeit meist Kreisstraßen). An diesen Straßen sind Gewerbebetriebe, Läden und Gaststätten angesiedelt. Auch Wohnnutzung ist vorhanden.

Die Belastung durch den Verkehr, Durchgangsverkehr sowie Ziel- und Quellverkehr, ist besonders hoch, da sich am Dorfplatz Veitsbronn mehrere Kreisstraßen treffen und der zur Verfügung stehende Verkehrsraum durch die engstehenden Gebäude stark eingeschränkt ist. An vielen Stellen fehlt ein Gehweg, so dass Fußgänger enorm gefährdet sind.

Durch ein Umstufungskonzept für die Kreisstraßen, das im Frühjahr 2012 im Wesentlichen festgelegt wurde, kann bereits mittelfristig eine gewisse Entlastung des Ortskerns von Veitsbronn vom Durchgangsverkehr erreicht werden.

Langfristig wird der Durchgangsverkehr erst nach Ringschluss der Ortsumgehung auch auf der Westseite nachlassen.

Die Belastung der Anwohner durch Lärm, Erschütterungen und Staub entlang dieser Verkehrsachsen ist daher noch etliche Jahre sehr hoch.

Aufgrund der Gefährdungen und Belastungen der Anwohner durch Verkehr sollen bei einer Sanierung eher die rückwärtige Bereiche des Ortskerns, vor allem zum Zenngrund hin, baulich neu geordnet und aufgewertet werden. Im übrigen Ortsbereich soll das Wohnumfeld gestalterisch und funktional verbessert werden (Anlage von geschäftsnahen Parkplätzen, Begrünung des Straßenraums, Schaffung von Aufenthaltsbereichen).

Für einige wenige der ansässigen Betriebe bedeutet ein hohes Verkehrsaufkommen eine gute Erreichbarkeit und eine hohe Kundenfrequenz. Es fehlen aber geschäftsnaher Stellplätze, auch für Veranstaltungen in der gut ausgebuchten Zenngrundhalle. Bei Nutzungsänderungen und baulicher Verdichtung im Sanierungsgebiet ist die Schaffung von privaten und öffentlichen Stellplätzen entscheidend für eine erfolgreiche Sanierung.

Insgesamt soll versucht werden den Verkehr im Bereich des Dorfplatzes deutlich zu verlangsamen, mit einer entsprechenden Oberflächengestaltung für den Aufenthalt von Menschen attraktiver zu gestalten und die ausschließlich für Verkehr beanspruchten Flächen den Menschen vor Ort zurückzugeben.

Eine Vernetzung von Fußwegen im Ortskern wird angestrebt, um abseits der Verkehrsachsen ein Netz der „kurzen Wege“ zu schaffen.

Eine Verbindung der teils vernachlässigten Randgebiete des Zennals an die bestehenden Rad- und Wanderwege ist geplant.

Langfristig sollen ausreichend breite, alten- und behindertengerecht nutzbare Gehwegen geschaffen oder miteinander verknüpft werden.

Im Ortskern von Veitsbronn wird eine energetische Sanierung von Gebäuden bis hin zur Schaffung eines Nahwärme- oder Nahenergienetzes als wichtig erachtet. Anfänge sind gemacht (Hackschnitzelheizwerk für das Rathaus)

Für die Stärkung der lokalen Versorgungsfunktion sind die Erhaltung und die Erweiterung des Angebots an kleinen und mittleren Läden in den Ortskernen dringend erforderlich.

Nutzbare Grün- und Freiflächen sowie Spielbereiche sind bisher im untersuchten Bereich nur wenig vorhanden. Daher ist die Schaffung von Grünachsen, z.B. von der Zenn bis zur Kirche oder vom Freibad entlang des Tuchenbachs in den Zenngrund mit begleitenden Fuß- und Radwegen und mit Aktiv- und Ruhepunkten eine der wesentlichen Maßnahmen des Sanierungskonzepts. Auch in baulich neu zu ordnenden Bereichen ist die Anlage von durchgrüntem Bereichen vorgesehen.

Im öffentlichen Raum fehlt oft jegliche Aufenthaltsqualität. Alle verfügbaren Flächen sind vom PKW – Verkehr (Fahren, Parken) belegt. Die anhaltend hohe Verkehrsbelastung hat zu einer Vernachlässigung der Oberflächengestaltung geführt.

Im Gebiet verteilt findet man einzelne leer stehende Gebäude und eine Reihe gering genutzter Gebäude. Aufgrund des längst abgeschlossenen Strukturwandels in der Landwirtschaft werden gerade die vorhandenen Hofflächen und Nebengebäude früherer landwirtschaftlicher Betriebe kaum wirklich genutzt.

Hier bietet sich ein erhebliches Neustrukturierungspotential für mehr Wohnraum, stellenweise Ansiedlung von Kleingewerbe und für mehr Stellplätze.

Die Prognose der Altersstruktur in Veitsbronn ist schlecht, im Jahr 2028 sollen 27% der Bürger älter als 65 Jahre sein, im Untersuchungsgebiet liegen die Werte sicherlich deutlich höher. Eine statistische Auswertung konnte aufgrund des geringen Rücklaufs der Fragebögen nicht in die Untersuchung aufgenommen werden.

Festzustellen ist auch ein sehr hoher Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten (56%) mit größtenteils älteren Personen. Da praktisch keine kleinen Wohnungen vorhanden sind (13% Wohnungen zw. 40 und 80 m²), bedeutet dies eine weit unterdurchschnittliche Nutzung von vorhandenem Wohnraum (meist ganze Häuser). Absehbar ist, dass in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein erheblicher Anteil der Häuser im Untersuchungsgebiet durch das Ableben der heutigen Bewohner leer fallen wird.

Es fehlen aber auch andere Wohnformen z.B. für jüngere Menschen (z.B. „Singlehäuser“ oder auch kleine Wohnungen).

Zusammenfassung:

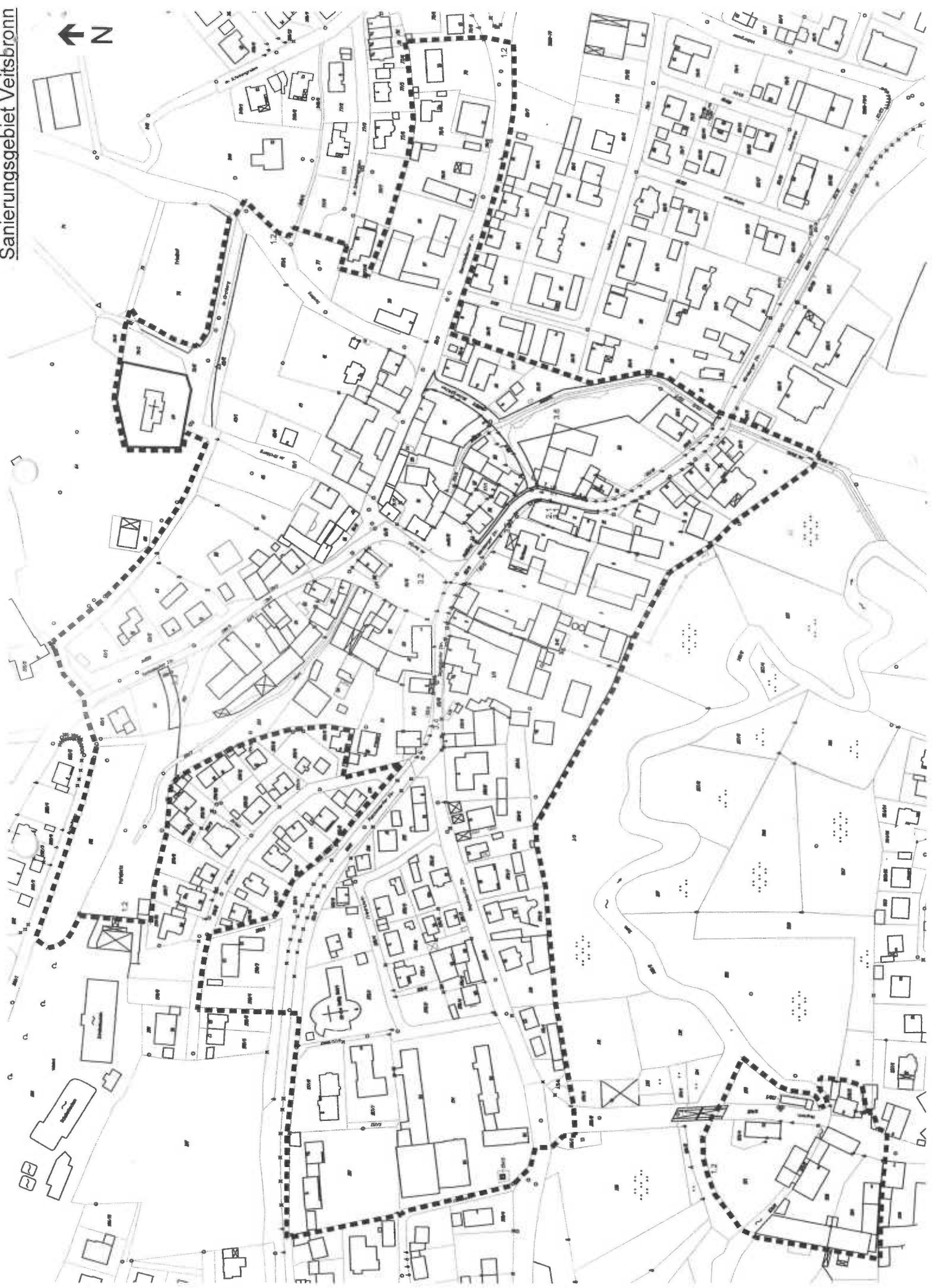
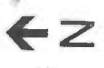
Der gesamte Ortskern bedarf einer umfassenden funktionalen, strukturellen und gestalterischen Verbesserung. Der Schwerpunkt liegt im Bereich der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und in der Schaffung von attraktiven Wohnbereichen abseits der Straßen.

Gebäude können energetisch verbessert werden. Dezentrale Energieversorgung mit alternativen Energien stellt eine Entwicklungschance für den Ortskern dar.

Das Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs kann verbessert werden.

Öffentliche und private Freiflächen sind neu zu gestalten und insbesondere zu entsiegeln. Wege sind neu zu schaffen oder zu verknüpfen.

Sanierungsgebiet Veitsbronn



**KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM
DER GEMEINDE VEITSBRONN
ZUR DURCHFÜHRUNG PRIVATER FASSADENGESTALTUNGS- UND
SANIERUNGSMASSNAHMEN IM RAHMEN DER ORTSKERNSANIERUNG**

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms „Fassadenprogramm“ ist das förmlich festgelegte „Sanierungsgebiet Ortskern Gemeinde Veitsbronn“. Die Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen, der Bestandteil dieses Förderungsprogramms ist.

**§ 2
Zweck und Ziel der Förderung**

- (1) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns von Veitsbronn unter Berücksichtigung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.
- (2) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Sicherung und Erhaltung und Gestaltung von ortsbildprägender Bausubstanz und Gebäuden im Ortskern sowie die funktionelle Verbesserung im Hinblick auf Barrierefreiheit und Wärmeschutz.

**§ 3
Gegenstand der Förderung**

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

1. Aufwendungen zur Sanierung und Erhaltung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude, wenn ein schlüssiges Nutzungskonzept (z.B. Textform oder Planskizzen) vorliegt. Dazu gehören Arbeiten an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftores und Hofeinfahrten, Freiflächen, Einfriedungen und Treppen sowie die Schaffung barrierefreier Zugänge.
2. Energetische Sanierung von Gebäuden unter Berücksichtigung des ortstypischen Erscheinungsbildes.
3. Anlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen, soweit diese vom öffentlichen Raum einsehbar sind z. B. durch Begrünung und Entsiegelung.
4. Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu höchstens 12 v.H. der förderfähigen Bauleistungen anerkannt.

§ 4 Grundsätze der Förderung

Die geplante Maßnahme muss sich besonders in folgenden Punkten an den Gestaltungszielen der Gemeinde Veitsbronn orientieren:

- a) **Dacheindeckung** bei Haupt- und Nebengebäuden in Biberschwanzziegel, naturrot; bei Nebengebäuden alternativ in einem flachen Ziegel, ähnlich Biberschwanz, oder auch Blech. Glänzende Dacheindeckung, z.B. „edel-engobiert“ ist nicht förderfähig.
- b) **Energetische Sanierung** von Gebäuden unter Berücksichtigung des ortstypischen Erscheinungsbildes. Die Förderung im Fassadenprogramm beschränkt sich auf die Förderung von Dämmmaßnahmen an der Fassade, auch im Innenbereich, wenn technisch erforderlich und gegebenenfalls am Dach.

Das Anbringen von PV Anlagen ist nicht förderschädlich, wenn sich diese Anlagen farblich und konstruktiv an die Dachfläche angleichen (also nicht aufgeständert angebracht) oder in die Dachfläche integriert sind und farblich angeglichen sind.

Konstruktive Teile (z.B. Aluschielen) dürfen nicht in Erscheinung treten, d.h. können allenfalls in sehr untergeordnetem Maß (z.B. als dünne Linie oder farblich gleich mit den Platten) sichtbar sein.

Eine Optimierung von Heizungstechnik ist nicht förderfähig.

Bei der Durchführung von Dämmmaßnahmen ist der aktuell gültige Wert der Energieeinsparungsverordnung (ENEV) zu erreichen. Voraussetzung für eine Förderung ist ein schriftliches Gutachten oder ein schriftlicher Bedarfsnachweis eines zugelassenen Energieberaters. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist im Gutachten nachzuweisen.

Für denkmalgeschützte Gebäude können Ausnahmeregelungen angewandt werden.

- c) **Fassadengestaltung/Farbgebung** in feiner Putzstruktur, mit gedeckten Farben, auf die Nachbargebäude und untereinander abgestimmt (Einvernehmlichkeit mit dem Sanierungsplaner und der Gemeinde).
- d) **Fenster und Fensterläden** in heimischen Hölzern, natur oder farbig. Die Scheiben sind mit echten, glasteilenden Sprossen bzw. der „Wiener Sprosse“ zu gliedern. Einscheibige, ungegliederte Fenster werden nicht gefördert. Kunststoff- oder Aluminiumfenster werden nicht gefördert.
- e) Funktionale und gestalterische Verbesserung oder Neuschaffung von **Zugängen für ältere und behinderte Menschen** sowie Maßnahmen für die Herstellung abgeschlossener kleinerer Wohneinheiten bei der Sanierung von Gebäuden, soweit es die Außenhülle betrifft.
- f) **Türen und Tore** in heimischen Hölzern, natur oder farbig. Haustüren und Tore können mit Glaselementen regelmäßig gegliedert sein, mit einem Glasanteil von maximal 30 %. Die Scheiben sind mit echten, glasteilenden Sprossen bzw. der „Wiener Sprosse“ zu gliedern.

- g) **Natursteinfassaden** oder Backsteinfassaden als ganze Fassaden oder Fassadenteile mit Bänderungen, Lisenen etc. sowie Natursteinmauern oder Natursteinpfosten, erhalten und sanieren.
- h) **Fachwerkkonstruktionen** als Sichtfachwerk oder als verputztes Fachwerk erhalten und sanieren.
- i) **Hoftore und Einfriedungen**
 - a) in heimischen Hölzern, natur. Die Einfriedungen sind als fränkische Lattenzäune auszuführen, mit senkrechten Latten, Abstand mindestens ½ Lattenbreite bis höchstens 1 Lattenbreite. Tore und Türen sind gestalterisch darauf abzustimmen.
 - b) in Schmiedeeisen mit schmalen Profilen und einfacher Gestaltung. Schmiedeeisen lackiert oder pulverbeschichtet in gedeckten Farbtönen. Eine Edelstahlausführung ist nicht förderfähig.
- j) **Begrünung und Entsiegelung** der Hofräume als Dauergrünflächen mit Wirksamkeit in den öffentlichen Raum (Einsehbarkeit als Abrechnungsgrenze). Verwendung ausschließlich heimischer Pflanzenarten, Hecken mit mindestens 3 verschiedenen Arten, Pflanzung mindestens eines Hofbaumes.
- k) Anlage von **Vorgärten als Dauergrünflächen**. Verwendung ausschließlich heimischer Pflanzenarten, z.B. heimische Stauden.

§ 5 Förderung

- (1) Die Förderung erfolgt ausschließlich in Form von Zuschüssen.
- (2) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch
- (3) Gebäude, die umfassend instand gesetzt werden und für die Zuschüsse in Form einer Privatsanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden, werden nach diesen Richtlinien nicht gefördert (unzulässige Doppelförderung)
- (4) Förderfähig sind die Kosten, die der Verbesserung des Erscheinungsbildes und/oder der Verbesserung der Funktionalität des Ortskerns von Veitsbronn in Sinne von § 2 dienen. Neubauten werden grundsätzlich nicht gefördert.

Im begründeten Ausnahmefall können auch gestalterisch bedingte Mehrkosten bei Neubauten, die sich in das Ortsbild eingliedern müssen (z.B. Ersatz eines nicht mehr sanierungsfähigen Altbaus durch einen Neubau mit entsprechend hohen gestalterischen Anforderungen aufgrund der historischen Umgebung) gefördert werden.

Ein reiner Bauunterhalt, z.B. turnusmäßiges Streichen der Fassade, ist nicht förderfähig.

(5) Für die Finanzierung der Maßnahme gilt:

Die Sanierung eines Anwesens kann aus mehreren Objekten (z.B. Gebäuden) bzw. Einzelmaßnahmen bestehen. Gefördert werden maximal 30 v.H. der förderfähigen Kosten in Höhe von mindestens 3.000,00 € Investitionskosten.

Als Höchstförderung gilt ein Zuschuß bis max. 30 000.- € (davon 40% Gemeinde = 12 000.- €, 60% Regierung = 18 000.- €) je Objekt.

Im begründeten Einzelfall kann die Höchstfördersumme überschritten werden.

Eigenleistung in Form von Arbeit wird nicht gefördert. Bei Eigenleistungen sind hingegen Materialkosten förderfähig, die mindestens eine Summe von 1.000,00 € umfassen müssen. Materialkosten können bis zu 50 v.H. gefördert werden.

(6) Die Gemeinde behält sich eine Rückforderung des Zuschusses vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die Beurteilung des Planungsbüros im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 6 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfangs nach ist die Gemeinde Veitsbronn.

§ 7 Verfahren

- (1) Die Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Veitsbronn
- (2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn zu stellen.
- (3) Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
 1. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende;
 2. Ein Lageplan im Maßstab 1 : 1.000;
 3. Gegebenenfalls weitere erforderlich Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros;
Bei der Beantragung von Wärmedämmmaßnahmen ein aussagekräftiges Energiegutachten mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung;
 4. Fotos im Zustand vor dem Beginn der Arbeiten.

5. Kostenschätzung eines Architekten oder Angebote von Firmen;
6. Angaben darüber, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt werden oder wurden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

Nach Abschluß der Arbeiten ist eine Fotodokumentation der sanierten Gebäude oder Gebäudeteile vorzulegen.

- (4) Die Gemeinde Veitsbronn prüft einvernehmlich mit dem Sanierungsplaner, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen. Die Förderzusage ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich - rechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse (z.B. denkmalrechtliche Erlaubnis). Eine Kopie der jeweiligen Genehmigungen / Erlaubnisse ist bei der formellen Antragstellung vorzulegen.
- (5) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden. Vor der Bewilligung begonnene Maßnahmen werden nicht gefördert. Nach Fertigstellung sind die entsprechenden Kostennachweise innerhalb eines Jahres vorzulegen.
- (6) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel nach Prüfung der Kostennachweise.
- (7) Bei geschätzten Gesamtkosten je Gewerk bis zu 5.000,00 € sind mindestens zwei, sonst mind. drei Angebote entsprechender Unternehmen einzuholen und der Gemeinde zur Einsicht vorzulegen, andernfalls werden entsprechende Abschläge vorgenommen. In den jeweiligen Leistungsverzeichnissen sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen.

§ 8 Zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm tritt ab dem 01.02.2013 in Kraft und gilt bis auf weiteres.

Gemeinde Veitsbronn

Veitsbronn, den 18.01.2013

Peter Lerch
Erster Bürgermeister