

**Satzung über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142, 143 BauGB)
„Ortskern II“**

Präambel / Zielsetzung

- Erhalt historischer Bausubstanz und Schaffung von Wohnraum
- Grunderwerb und Umnutzung Pfarrhaus mit Entwicklung Bereich Pfarrgarten
- Erneuerung ehemaliges Rathausgebäude
- Erneuerung des Kindergartens
- Modernisierung der Alemannenhalle
- Wohnumfeldverbesserung mit Schaffung Barrierefreiheit
- Schaffung Zugang mit Aufenthaltsmöglichkeit am Eschbach
- Private Erneuerungsmaßnahmen

Aufgrund von § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Eschbach in seiner Sitzung am 22.01.2026 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern II“**

In der Gemeinde Eschbach wird das Gebiet im zentralen Ortskern als Sanierungsgebiet „Ortskern II“ förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan von 07/2025 mit Stand 09.12.2025 abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung (Anlage).

**§ 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 beginnt ab Inkrafttreten der Satzung für die folgenden 15 Jahre. 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 Eschbach, den 23.01.2026
Bürgermeisteramt

gez. Michaelis
Bürgermeisterin

Anlage 2 Abgrenzungsplan



Gemeinde Eschbach
Städtebauliche Erneuerung
"Ortskern II"

Förmliche Festlegung nach § 142 BauGB



Abgrenzung Sanierungsgebiet,
Größe ca. 6,1 ha

Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung
"Ortskern II"

Beschlossen am: _____

Öffentliche Bekanntmachung: _____

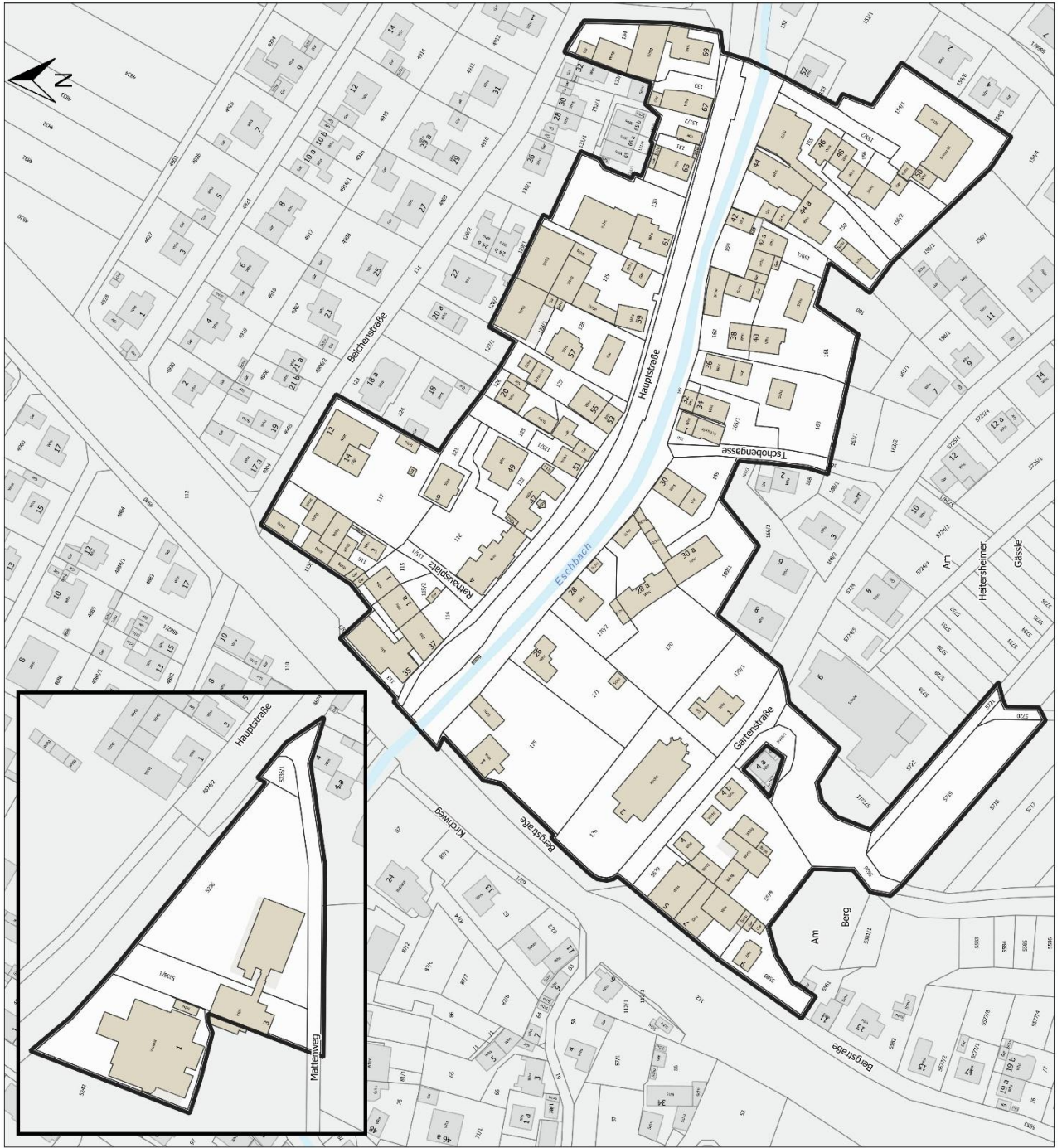
Ausgefertigt: Gemeinde Eschbach, den _____

Sarah Michaelis
(Bürgermeisterin)

Stand: 09/12/2025
Lageplan vom 07/2025
Plangrundlage: LGL, www.lgl-bw.de



Kommunkonzept
Sanierungsgesellschaft mbH
Gemeinde- und
Stadtentwicklung



Bekanntmachungsverordnung

Die vorstehende Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB hiermit bekanntgemacht.

Anhang zur Bekanntmachung

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO bei der Aufstellung dieser Satzung wird nach § 215 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Auch nach Ablauf der Jahresfrist kann jedermann etwaige Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften geltend machen, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind;
2. hinsichtlich der Gemeindeordnung der Bürgermeister dem Beschluss über die Satzung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Sanierungsrechtliche Vorschriften

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.