

## Satzung des Marktes Wilhermsdorf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Wilhermsdorf“ im vereinfachten Verfahren

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137) und aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) wird nach der Beschlußfassung durch den Marktgemeinderat vom 02.10.1998 folgende Satzung erlassen:

### § 1

#### Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Zur Behebung städtebaulicher Mißstände im Bereich des Gebietes „Altort Wilhermsdorf“ im Rahmen von erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wird das in Abs. 3 näher bezeichnete Gebiet hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.
- (2) Das Sanierungsgebiet erhält die Kurzbezeichnung „Altort Wilhermsdorf“.
- (3) Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan M.: 1 zu 1000 des Planungsbüros Gruppe DASS vom 01.10.1998 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

### § 2

#### Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB wird ausgeschlossen.

### § 3

#### Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 20.11.1998 rechtsverbindlich.

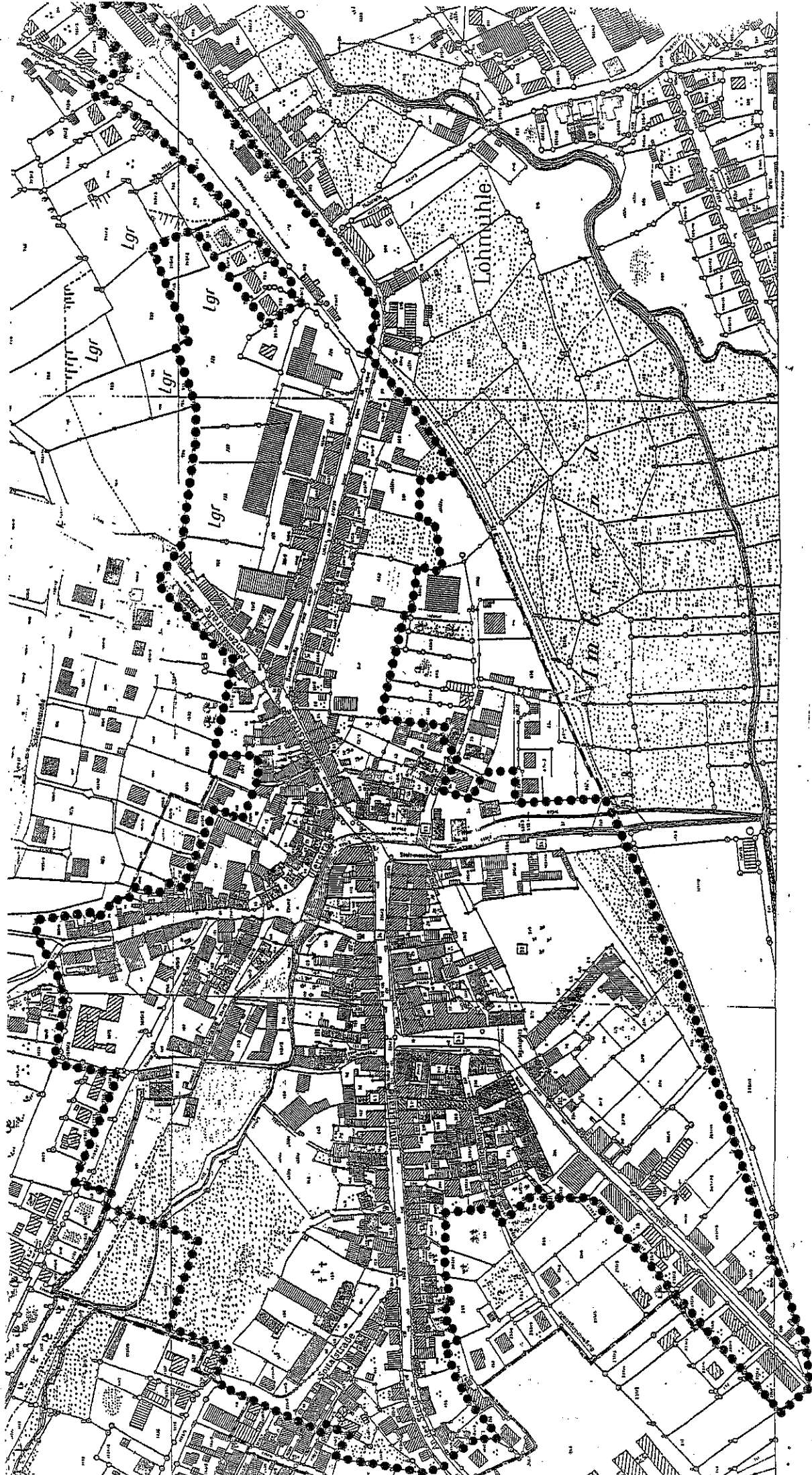
Markt Wilhermsdorf, 16.11.1998

Scheuenstuhl  
1. Bürgermeister

Anlagen: Begründung vom 23.09.1998, Lageplan vom 01.10.1998

#### Hinweise:

	Datum	
Satzungsbeschluss im MGR	02.10.1998	
Ausfertigungsdatum	16.11.1998	
Bekanntmachung im Mitteilungsblatt	20.11.1998	Nr. 47/1998
Inkrafttreten der Satzung	20.11.1998	



Gruppe DASS

22.9.1998

**SANIERUNGSGEBIET  
ALTORT WILHERMSDORF**

## Begründung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Wilhermsdorf“ im vereinfachten Verfahren

Das Sanierungsgebiet „Altort Wilhermsdorf“ umfaßt folgende Bereiche:

- (1) Den Altort in seiner Ausdehnung um 1771 (dokumentiert im ersten Grundriß Wilhermsdorfs von Johann Heinrich Wagner), also den ehemaligen Herrschaftsbereich um das verschwundene Schloß wie auch den eigentlichen Siedlungsbereich selbst. Nicht im Gebiet enthalten sind lediglich das Gelände des ebenfalls verschwundenen Schlosses Hochmilchling, der südwestliche und südliche Bereich des ehemaligen Schloßareals, der durch Wasser- und Gartenflächen gekennzeichnet war.
- (2) Weiter schließt das Sanierungsgebiet die vorstadtähnlichen, im 19. Jahrhundert entstandenen Übergangsbereiche „Bahnhofstraße“ im Osten und „Ansbacher Straße“ im Südwesten sowie die kleineren Ortserweiterungen „An der Steige“ und an der nördlichen Bergstraße und westlichen Flurstraße ein.

Für diesen Altortbereich wurden im März 1998 die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen. Die Bestandsaufnahme aller Gebäude innerhalb des Altortes ergab, daß sich besonders unter den ortsbildprägenden bzw. denkmalgeschützten Gebäuden eine Reihe von Bauten in schlechtem baulichen Zustand befinden, der eine grundlegende Erneuerung erforderlich macht. Ein ortsspezifisches Problem stellen die Vielzahl leerstehender Scheunen dar, die ein wesentliches städtebauliches Element des Marktes bilden und zur Umnutzung anstehen. Im öffentlichen Bereich sind nach dem Bau der Umgehungsstraße vor allem bei der Erneuerung der Straßen- und Platzflächen umfangreiche Maßnahmen notwendig. All diese Maßnahmen sind in das Konzept der behutsamen Entwicklung bzw. Betonung der historischen Qualitäten des Altortes einzubinden.

Die allgemeinen Sanierungsziele umfassen

1. die bauliche Entwicklung des Ensembles „Wilhermsdorf“ durch Sicherung und - soweit erforderlich - erhaltende Sanierung der ortsbildprägenden Gebäude,
2. die Bewahrung der historischen Parzellenstruktur, der Vielfalt an historischen Bauformen, des vorhandenen Straßen- und Wegesystems und der Gliederung des Straßenbildes,
3. die Erhaltung der städtebaulichen, baulichen und archäologischen Zeugnisse der hohenlohischen Ära,
4. die Stabilisierung einer ausgewogenen Funktionsmischung, d. h. Entwicklung des Altortes zu einem attraktiven Wohnort bei einer begrenzten Entwicklung des Geschäftslebens und der Landwirtschaft sowie einer Förderung des Fremdenverkehrs,
5. die Erhaltung der Wohnbevölkerung und des Kleingewerbes
6. die Verbesserung der Gestaltung des öffentlichen Raumes,
7. die Unterstützung von privaten Erneuerungsmaßnahmen, die den übrigen Sanierungszielen nicht widersprechen und
8. die Information und Beteiligung der Bevölkerung am Sanierungsprozeß.

Im Sanierungsgebiet liegt ein Schwerpunkt der Durchführungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Bodenordnende Maßnahmen kommen - soweit dies abzusehen ist - im privaten Bereich nicht in Betracht. Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken voraussichtlich keine erheblichen Bodenwertsteigerungen. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, wird geprüft, ob Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können. Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, daß die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich ist.

Weißenburg-Heuberg, den 23.9.1998

gezeichnet:

(Dipl.-Ing. J. Geisenhof)