Satzung

der Ortsgemeinde Rascheid zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Ortskern Rascheid“ im vereinfachten Verfahren

Auf Grundlage des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der aktuell gültigen Fassung i.V. mit §24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), in der aktuell gültigen Fassung beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Rascheid in seiner Sitzung am 22.1.2015 folgende Sanierungsatzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Rascheid hat in seiner Sitzung am 24.03.2014 beschlossen gemäß § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung in Rascheid einzuleiten. Der Beschluss wurde am 23.10.2014 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.
Auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ist festzustellen, dass im nachfolgenden näher beschriebenen Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von §136 Abs. 2 und 3 BauGB vorliegen. Dieser Ortskernbereich soll durch private Sanierungsmaßnahmen verbessert werden. Die vorliegende Abgrenzung des Sanierungsgebietes vom 22.01.2015 wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Rascheid“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage beigefügt. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. Bau GB) ebenfalls anzuwenden.

§ 2

Verfahren

Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §152 – 156 a BauGB wird ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflicht

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Bau GB ist erforderlich.

§ 4

Geltungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 Bau GB wird die Durchführungsfrist der Ortskernsanierung auf 15 Jahre festgelegt.

§ 5

Die Ziele der Dorferneuerung sind Satzungsziele

Die Förderkriterien der Dorferneuerung sind die jeweiligen Grundlagen für die Zuschuss-Anträge aus Mitteln der Dorferneuerung. Sie entsprechen in vollem Umfang den Zielen der Gemeinde zur Gestaltung einzelne Gebäude im Sanierungsgebiet. Das bedeutet, alle Förderprojekte der Dorferneuerung erhalten grundsätzlich eine Bescheinigung der Gemeinde zur Übereinstimmung mit ihren Sanierungszielen und damit die steuerlichen Abschreibungen an Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Rascheid". Förderanträge und Verwendungsnachweise der Dorferneuerungsprojekte sind in diesen Fällen die Grundlagen der Abrechnung und Prüfung der steuerlichen Zuwendungen.

Projekte die außerhalb von Förderanträgen der Dorferneuerung eine steuerliche Abschreibung beantragen wollen, müssen vorab der Baumaßnahme durch das Beraterbüro der Gemeinde auf die Einhaltung der wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Gemeinde beraten werden. Diese Vorgaben sind in dem privaten Sanierungskonzept umzusetzen und in den Antragsunterlagen für die Sanierungsvereinbarung darzustellen.

§ 6

Sanierungsvereinbarung

Der Bauherr hat danach eine Sanierungsvereinbarung mit der Verbandsgemeinde abzuschließen. Dazu hat er sein Sanierungskonzept in Fotos und Skizzen aufzuzeigen und die Kosten der Sanierung darzustellen und vorab der Baumaßnahmen bei der Verbandsgemeinde einzureichen. Diese beteiligt die Gemeinde, die ggf. erforderlichen Behörden und holt sich vom Dorferneuerungsplaner der Gemeinde eine gestalterische und städtebauliche Empfehlung ein.

Die Verbandsgemeinde schließt mit dem Eigentümer der Sanierungsmaßnahme eine Sanierungsvereinbarung ab, wenn alle erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen. In der Verbandsgemeinde wird nach Abschluss der Baumaßnahme die Übereinstimmung der Arbeiten mit dem Konzept und den wesentlichen Sanierungszielen bestätigt. Mit dieser Erklärung kann der Bauherr die Ausgaben steuerlich geltend machen.
Die in der Anlage beigefügten „Wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben für Sanierungsprojekte in der Gemeinde Rascheid" sind zu beachten.

§ 7

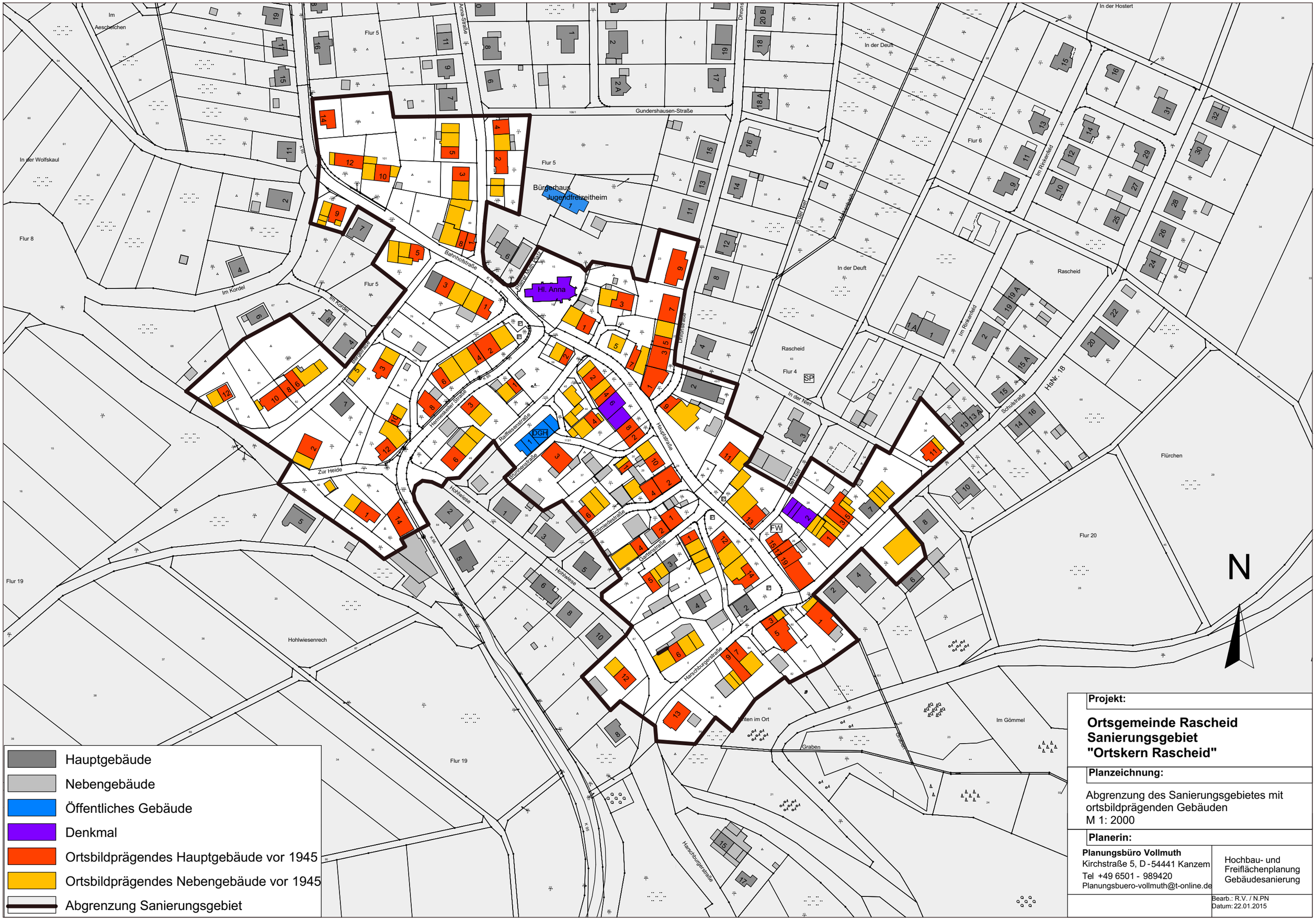
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Rascheid, den 22.01.2015

Für die Ortsgemeinde Rascheid
Beauftragter gemäß § 124 GemO

Michael Hülpes
Bürgermeister



Projekt:

Ortsgemeinde Rascheid
Sanierungsgebiet
"Ortskern Rascheid"

Planzeichnung:

Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit ortsbildprägenden Gebäuden
M 1: 2000

Planerin:

Planungsbüro Vollmuth
Kirchstraße 5, D-54441 Kanzem
Tel +49 6501 - 989420
Planungsbuero-vollmuth@t-online.de

Hochbau- und Freiflächenplanung
Gebäudesanierung

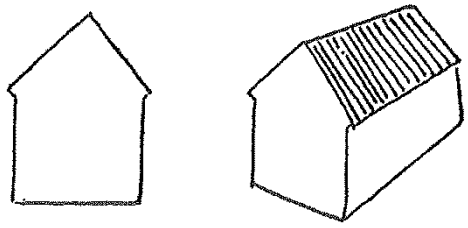
Bearb.: R.V. / N.PN
Datum: 22.01.2015

Wesentliche städtebauliche und gestalterische Vorgaben für Sanierungsprojekte in der Gemeinde Rascheid

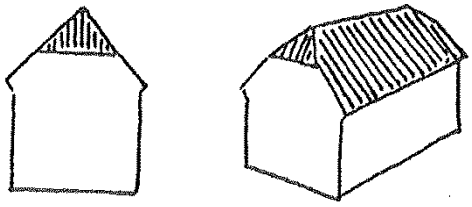
1. Dach

Regionaltypische Dachformen

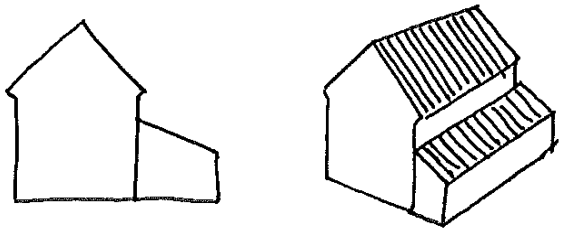
a) Satteldach als Steildach; Dachneigung 35 – 50°



b) Satteldach mit Krüppelwalm

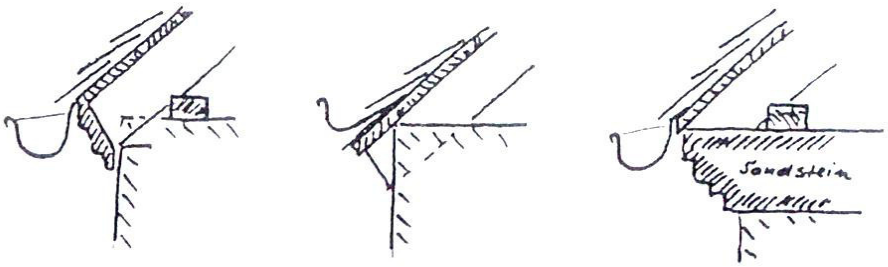


c) Pultdach bei eingeschossige Anbauten



Hinweis: Bauantrag erforderlich bei Erneuerung der Dachkonstruktion, Auswechslung statischer Konstruktionsteile sowie Änderungen von Fenstern.

Traufausbildungen:

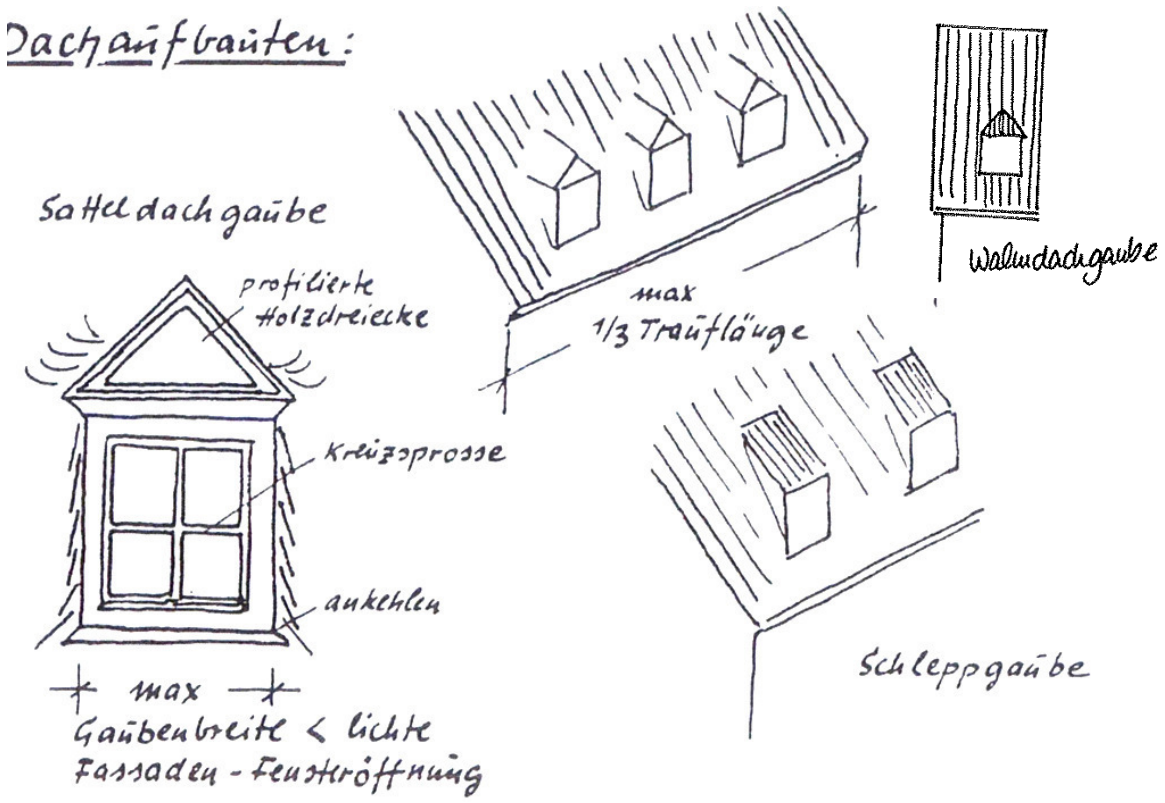


a) mit vorgehängter Rinne

b) mit aufgelegter Rinne

c) mit profiliertem Werkstein-gesims

Dachaufbauten:



Dacheindeckung:

a) mit Naturschiefer – Moselschiefer oder spanischer Schiefer – in altdeutscher Deckung oder deutscher Schuppenschablonen-Deckung.

b) mit Tonziegel in schiefergrauen Farbtönen
z.B. Doppelmuldenfalzziegel

2. Putzerarbeiten

- Altdeutscher Kellen-Glattstrich mit kleinem Holzbrett abgescheibt – ohne Eckschienen – bzw. „mit Kelle gebügelt“ oder mit „Quast gebürstet“. Verputzen nach Verlauf des Mauerwerks;
- Keinen Sockel herstellen; verputzen in einer Linie von Gesims bis Oberkante Gelände → weder vorstehend noch zurückliegend;
- Sockel nur dann erhalten, wenn dieser mittels Bruchsteinmauerwerk oder Sandsteinblöcken massiv gemauert ist;
- Später vorgeputzte Sockel abschlagen; ebenso verflieste Sockel entfernen und flächig an vorhandenen Putz artgleich aufbringen

- Tore und Türen und Hauptgebäudefenster haben vorhandene Sandsteingewände oder sind mit Putzfaschen von mindestens 15-18cm Breite zu versehen. Fenster von Nebengebäuden können auch ohne Putzfaschen hergestellt werden.

3. Fenster, Türen und Tore

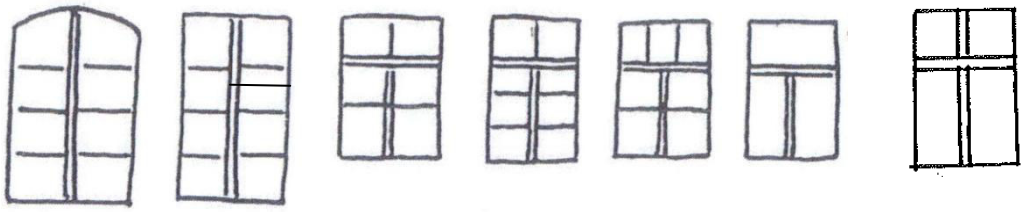
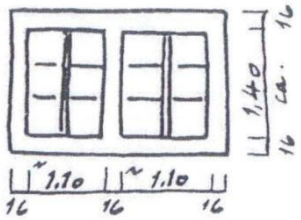
<u>Fensterfront</u>

Es sind nur stehende Fensterformate zulässig, liegende Formate müssen in stehende Elemente unterteilt werden (siehe Abbildung unten)

- Fenster bis 0,8 m Breite als Einflüglige zulässig
- Fenster ab 0,8 m Breite sind als zweiflüglige Fenster zu bauen
- Fenster mit innenliegenden Sprossen sind nicht zulässig
- Alle Sprossen mindestens von außen aufgesetzt oder als „Wiener Sprosse“
- Fenster in weißer Farbe, Haustüren, Tore und Fensterläden farblich dunkler

a) Formen

regionaltypische stehende Formate mit verschiedenen Flügel- und Sprossenteilungen



Unterteilung liegender Formate in stehend