

Keine Beschränkungen

gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/

§ 73 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den 3. Aug. 1991

Landrät

- Kreisbauamt -



Satzung

zur Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch einzelne Außenbereichsgrundstücke

- Mückenloch I -

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 85), hat der Gemeinderat der Stadt Neckargemünd am 14. Mai 1991 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Mückenloch - Bereich Ortsausgang Waldwimmersbacher Straße - wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet:

Flst.Nr. 2430

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für die in § 1 genannte Abrundung ist der Lageplan vom Januar 1991 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Bebauung des durch Abrundung einbezogenen Grundstücks werden gem. § 9 BauGB folgende einzelne Festsetzungen getroffen:

- überbaubare Grundstücksflächen durch Festsetzung einer Baugrenze (Baufenster) mit einem Straßenabstand von 4,0 m.
- Zufahrtsverbot auf einer Länge von 40,0 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Kreisstraße K 4101, beginnend an der südlichen Grundstücksecke.
- Festsetzung einer Teilfläche des Grundstücks als Grundfläche (südliche Grundstücksecke mit 68 qm Fläche)

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Neckargemünd, den 04.Juli 1991



Schuster
Bürgermeister

Abrundungssatzung Mückenloch I

Alter Weg

Wimmersbacher Str.

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 2 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den 28. Aug. 1991
Landratsamt
- Kreisbauamt -



ghe y

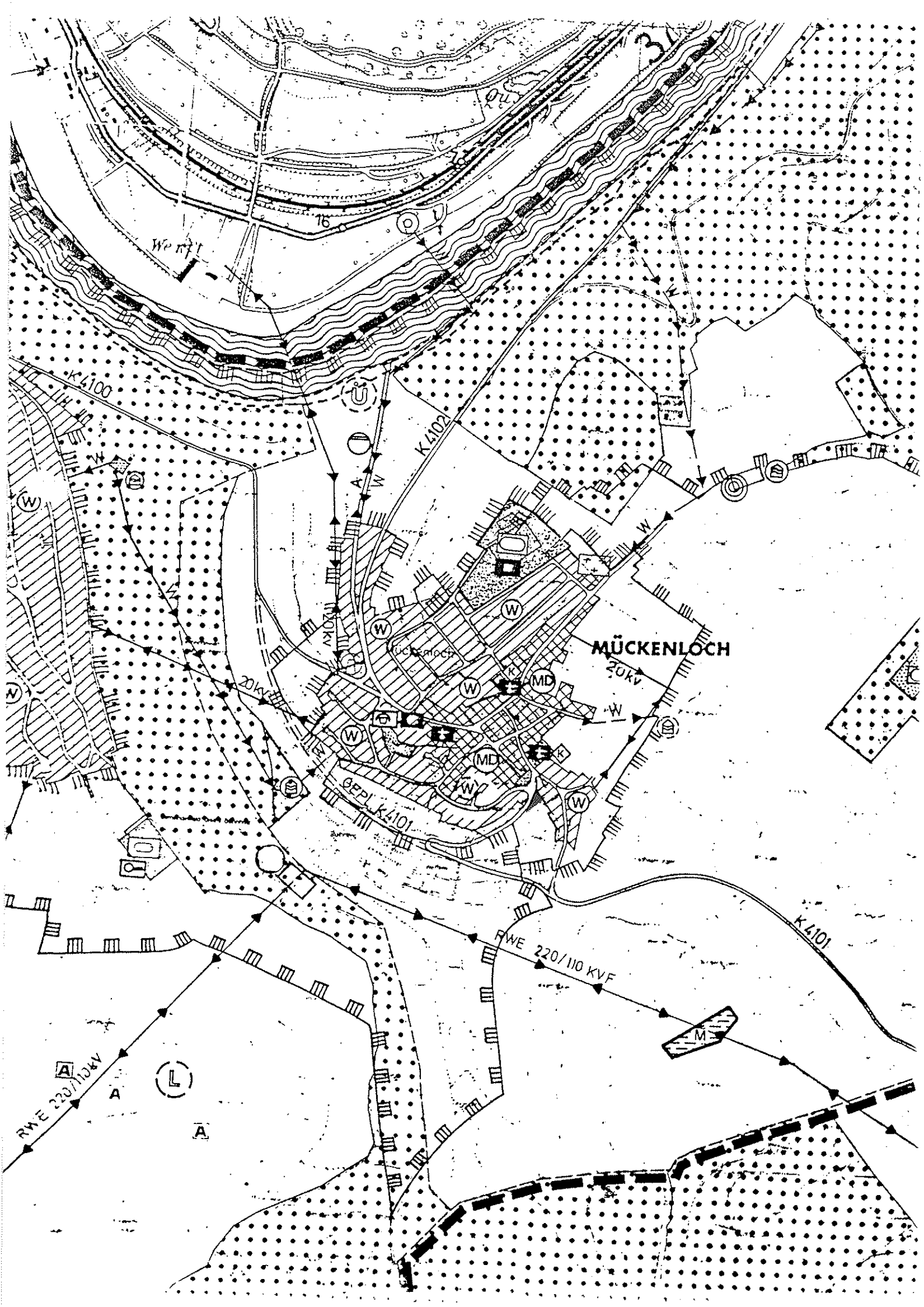
Abgrenzung der Bauflächen
gem. Flächennutzungsplan

24 30

Kreisstr.



M 1:500



Abrundungssatzung

Mückenloch I

Begründung

Im Stadtteil Mückenloch der Stadt Neckargemünd sind die Bauflächen überwiegend durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes definiert; darüberhinaus liegen mehrere - z.T. nicht qualifizierte - Bebauungspläne vor.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist beschlossen.

In Vorbereitung dieser Fortschreibung wurde für den gesamten Stadtteil Mückenloch ein "Vorentwurf Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten" entwickelt und in den Gremien beraten.

Hierbei war zu unterscheiden zwischen der mittel- bis langfristigen Darstellung von Bauflächen im Zeithorizont des Flächennutzungsplanes einerseits und der kurzfristigen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einzelner Grundstücke andererseits.

Die Abrundungssatzung "Mückenloch I" ist also eingebunden in die weitergehenden Überlegungen zur vorbereitenden Bauleitplanung und wird in deren Darstellungen Niederschlag finden. Da das Verfahren einige Zeit in Anspruch nimmt, werden in diesem Fall schon jetzt die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen.

Gegenstand der Abrundung gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB ist das Grundstück Lgb.Nr. 2430 der Gemarkung Mückenloch.

Das Grundstück liegt in der Spitze zwischen dem Bebauungsplangebiet "Alter Weg" und der Waldwimmersbacher Straße. Westlich der Waldwimmersbacher Straße (Nr.14) befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit Scheune, so daß hier der typische Fall einer Abrundung = Grenzverkürzung vorliegt.

Präzisierend wird folgendes festgesetzt: überbaubare Grundstücksfläche mit einem Straßenabstand von 4.0 m, Zufahrtsverbot von der Kreisstraße 4101 auf einer Länge von ca. 40.0 m, Grünfläche im südwestlichen Grundstücksteil.

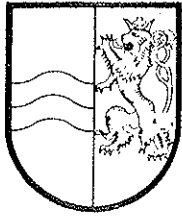
Das bisher dem Außenbereich zuzurechnende Grundstück hat für die Ortseinfahrt Mückenloch städtebauliche Bedeutung, so daß hier besondere gestalterische Anforderungen zu stellen sind.

Eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen in südöstlicher Richtung parallel zum Alten Weg bleibt den Flächennutzungsplanberatungen vorbehalten.

Neckargemünd, den 23. Mai 1991



Der Bürgermeister



Rhein-Neckar-Kreis
LANDRATSAMT
Umweltschutzamt
42.3

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis · Postfach 104 680 · 6900 Heidelberg 1

**Hochbauamt
Neckargemünd**
Eing.: 24. OKT. 1991

Dienstgebäude:

Heidelberg, Kurfürstenanlage 40
Telefon (062 21) 52 20
Telex Nr. 461 588 Irahnd d
Telefax: Nr. 062 21/52 2477

Außenstelle: Sinsheim, Wilhelm-Straße 18
Telefon (072 61) 40 40

Sprechzeiten:
Dienstag und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 - 17.00 Uhr

Stadt Neckargemünd
Hochbau- und Planungsamt
z.H. Herrn Keßler

6903 Neckargemünd

Stadt Neckargemünd					
Eing.: 24. OKT. 1991					
10	11	20	32	34	36
41	65	66	80	81	82

Heidelberg, den 21.10.91
Durchwahl Nr. 522 -336
Bearbeiter Diefenbacher
Zimmer Nr. 214
Az.:

Bauliche Abrundungen in den Stadtteilen Dilsberg und Mückenloch

Ihr Schreiben vom 25.03.91

Anlage: Stellungnahme des zuständigen Naturschutzbeauftragten
in Kopie

Sehr geehrter Herr Keßler,

bezugnehmend auf das mit Ihnen kürzlich geführte Telefonat
lassen wir Ihnen die Stellungnahme des zuständigen Natur-
schutzbeauftragten zu o.g. Abrundungsbereichen in Kopie
zukommen.

Sicherlich ist uns bewußt, daß die Äußerungen nicht frist-
gerecht bei Ihnen eingehen, wir möchten Sie jedoch bitten,
den Inhalt der Stellungnahme möglicherweise bei den je-
weiligen konkreten Einzelbauvorhaben ins Auge zu fassen.

Besten Dank.

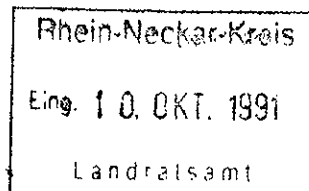
Mit freundlichen Grüßen

Diefenbacher

09.10.1991

Naturschutzbeauftragter
Klemens Bernecker
Stadtverwaltung Eberbach
Postfach 1134
6900 Eberbach

An das
Landratsamt
Rhein-Neckar-Kreis
Umweltschutzamt
Kurfürstenanlage 40



6900 Heidelberg

Bauliche Abrundungen in den Stadtteilen Dilsberg und Mückenloch

Anregungen

Dilsbergerhof I : Beseitigung der Thuja-Hecke an der Ostgrenze des Grundstücks und Ersatz durch heimisches Grün (Hainbuche, Liguster, Weißdorn, ...)

PKW-Stellplätze sind offen zu sichern (z.B. Rasengittersteine)
Bei der Bepflanzung sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zulässig, vor allem Obsthochstämme.

Am Wassergraben zwischen Ostgrenze und Zubringer ist ein Staudensaum auszubilden mit dazwischen zu pflanzenden Strauchweiden wie Salix cinerea, S. aurita, S. caprea, S. viminalis,

Dilsbergerhof II : Beseitigung der Koniferen insbesondere an der West- und Südseite . Erhalt der großen Laubbäume an im SW - Bereich (Esche, Kastanie). Sicherung des Wassergrabens wie oben. Stellplätze dürfen nur mit Rasengittersteinen o. anderen wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Mückenloch I : Der im Plansatz grün unterlegte Bereich sollte mit seinem Baumbestand aus etwa 15 Obsthochstämmen erhalten werden. Entlang der Grundstücksgrenze zur Wimmersbacher Str. ist eine Reihe aus 4 - 5 Obsthochstämmen zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Straße sollte, wenn möglich, 5m betragen. Private PKW-Stellplätze s.o.

Mückenloch II : Bei der Grünflächengestaltung darf nur einheimisches, standortgerechtes Grün Verwendung finden. Bei Ziergärten sollten Blumen der Bauerngärten überwiegen. PKW-Stellplätze s.o.

Bernecker
(Bernecker)