

S a t z u n g

über die Änderung des Bebauungsplanes "Dilsberg"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften am 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Neckargemünd in öffentlicher Sitzung am 31. Januar 1989 die Änderung des Bebauungsplanes "Dilsberg" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

- (1) Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan "Dilsberg" vom 29. März 1967.
- (2) Maßgebend für die Änderung ist der Lageplan vom 10. März 1987.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung umfaßt im wesentlichen

- die Zurücknahme des westlichen Teiles der Plangebietsgrenze in Abstimmung mit dem Entwurf der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Neckartal I - Neckargemünd
- die Zulassung der Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken und die Zulässigkeit von Dachaufbauten
- die Festsetzung von Gebieten i.S. von § 172 des Baugesetzbuches (Erhaltung baulicher Anlagen - früher § 39 h BBauG)
- die Präzisierung und Erweiterung der schriftlichen Festsetzungen, insbesondere unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange
- die Zurücknahme der Bebauungsmöglichkeit auf einzelnen Grundstücken

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus
 1. den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 500
 2. dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000
 3. den schriftlichen Festsetzungen
 4. und den Anlagen

- Planung Sondergebiet "Hotel"
- Bestandsaufnahme Befliegung
- First- und Traufhöhenplan

(2) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Neckargemünd, den 27.04.1989



Kunze
.....
Schuster
Bürgermeister

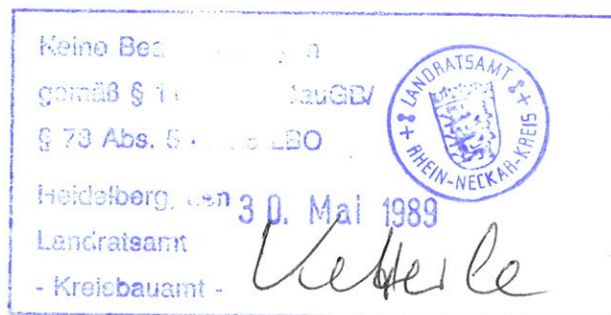


Inhaltsangabe zum Bebauungsplan "Dilsberg", 1. Änderung

1. Planteil
 - 1.1 Verfahren
 - 1.2 Zeichnerische Festsetzungen - Bebauungsplan M 1 : 500
 - 1.3 Übersichtsplan M 1 : 10.000
 - 1.4 Kataster M 1 : 1.500
 - 1.5 Schriftliche Festsetzungen (gesondert)
2. Anlagen (verbindliche Teile des Bebauungsplanes)
 - 2.1 Planung Hotel Gebiet "S"
 - 2.2 Bestandsaufnahme Befliegung
 - 2.3 First- und Traufhöhen
3. Begründung
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Lage des Plangebietes
 - 3.3 Bestehende Situation
 - 3.4 Planungsursachen
 - 3.5 Kosten der Erschließungsanlagen
 - 3.6 Einwohnerberechnung

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN DILSBERG, TEIL A + B



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

	Teil A	Teil B
1.1 Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO)	Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 3 Abs. 4 BauNVO).	entf.
1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)	Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltung, sportl. Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.	dito
1.3 Sonstige Sondergebiete (SO, § 11 BauNVO)	Für baul. Änderungen am Hotel (Grundstück Nr. 167/4 u. a.) gelten die Anlagen Nr. 2.1.1 - 2.1.6 mit Ansichten. Sie sind Bestandteile des Bebauungsplanes. Nutzung: Hotel mit Restaurant und Kegelbahn max. Grundfläche 600 m ² , max. Geschoßfläche 1.800 m ²	entf.
1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	Im WR sind untergeordnete Nebenanlagen nicht zulässig, im WA ist eine untergeordnete Nebenanlage zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur Müllboxen und Anlage für die Kleintierhaltung.	WR entf. Im WA wie Teil A

Teil A

Teil B

2. Maß der baulichen Nutzung

- | | | | | |
|-----|--------------------------------|--|---|--------------------------------|
| 2.1 | Sondergebiet
Hotel | max. Grundfläche 600 m ²
max. Geschosßfläche
1.800 m ² |) | |
| 2.2 | Grundflächen-
zahl (GRZ) | siehe Liste Legende |) | Gemäß Bestand siehe
Legende |
| 2.3 | Geschosßflächen-
zahl (GFZ) | siehe Liste Legende |) | |

3. Bauweise

- | | | | | |
|-----|--|---|---|--|
| 3.1 | Offene Bauweise
Planz. (o) | In den Gebieten A, O,
Q, R siehe § 22, 2
BauNVO |) | Gemäß Bestand siehe
Legende |
| 3.2 | Geschlossene
Bauweise
Planz. (g) | In den Gebieten B, C,
D, P siehe § 22, 3
BauNVO |) | |
| 3.3 | Besondere Bau-
weise
Planz. (b) | entf. |) | Wie Bestand gemäß Luft-
bildanalyse Anlage Nr.
2.2 des Bebauungsplanes |

4. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 BauGB)

4.1 Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen:

- a) die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild des Ortskerns Dilsberg prägen,
- b) die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Die nachfolgenden Vorschriften dienen der Erhaltung des Ortskerns Dilsberg. Sie gelten unbeschadet der Bestimmungen über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmalen und Gesamtanlagen nach dem Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 25.05.1971 in der jeweils geltenden Fassung.

4.2 Genehmigung baulicher Anlagen

Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann aus den nachfolgend unter a) und b) besonders bezeichneten Gründen versagt werden; von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Änderungen von baulichen Anlagen, die deren äußeres Erscheinungsbild nicht betreffen.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll:

- a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
- b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere ortsgeschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

4.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB handelt, wer ein Gebäude ohne Genehmigung abbricht oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,-- geahndet werden.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Stellplätze

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig.

5.2 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Gebäude zulässig (kein zusätzliches Bauvolumen).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

- 1.11 Dachdeckung Zulässig sind Ton-Biberschwänze naturrot bis dunkelbraun, nicht engobiert.
- 1.12 Dachneigung Bei Neubauten mind. 45° , max. 50° .
- 1.13 Dachaufbauten Dachgauben sind als Einzelschlepp- oder Spitzgauben auszubilden. Sie müssen ein stehendes Rechteck bilden. Die senkrechte Fläche darf an keiner Stelle 1,40 m (außen) überschreiten.
Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
- 1.14 Ortgang und Traufgesimse Kleinere Überstände als 0,30 m sind nicht zulässig.
Empfehlung: 0,3 - 0,5 m
- #### 1.2 Fassaden
- 1.21 Fachwerk Ehemals vorhandenes Sichtfachwerk ist freizulegen.
- 1.22 Materialien Zulässig sind: hellgestrichener Putz (kein reines Weiß, keine Grobstruktur), roter Sandstein, Holzverkleidungen nur für einzelne Bauteile (Türen, Tore, Fenster, Klappläden, Dachgauben, Loggiengeländer etc.), Holzbalken, Naturbackstein (nur im hiesigen Raum beheimatete Farben und Formate).
- 1.23 Haustüren, Garagentore Haustüren sind als Holztüren mit Rahmen und Füllung herzustellen. Garagentore sind mit Holz aufzudoppeln oder mit senkrecht gestellten mind. 10 cm breiten Brettern herzustellen.

- 1.24 Dachrinnen,
Fallrohre Dachrinnen und Fallrohre sind farblich dem Außenputz anzugleichen.
- 1.25 Leitungen Leitungsführungen auf Fassaden sind nicht zulässig.
- 1.4 Fenster Fenster sind den Proportionen der umgebenden Altbauten anzugleichen. Sie müssen Sprosseneinteilungen erhalten und aus Holz angefertigt sein. Die Form muß ein stehendes Rechteck darstellen.
- Vor den Fenstern liegende Rollos, Jalousetten etc. sind nicht zulässig, außer Holzrolläden, sofern aus technischen Gründen die Anbringung von Klappläden nicht möglich ist oder die entsprechenden Fenster von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Rolladenkästen dürfen jedoch von außen sichtbar sein.
- 1.5 Schaufenster Schaufenster sind nur in Erdgeschossen zulässig, max. Breite 1,20 m pro Fenster, insgesamt max. 50 % der Fassadenbreite. Eine Glasfläche darf 1 m² nicht überschreiten. Fenstergewände sind in rotem Sandstein oder sandsteinartigem Kunststein herzustellen.

2. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen an der Stadtmauer

(Gebiete B, C, D, P, Q des Teils A und Gebiet K des Teils B)

- 2.1 Gebäudeabwicklung Für die Gebiete B, C und D sind die Pläne über First und Traufhöhen (Anlagen 2.3.1 - 2.3.3) als Teil des Bebauungsplanes verbindlich. In den übrigen an der Stadtmauer gelegenen Gebieten muß der Höhenversprung des Firstes und der Traufe mind. 0,5 m zum angebauten Nachbargebäude betragen.
- 2.2 Stadtmauer Die vorhandenen Teile der alten Stadtmauer sind zu schützen und zu erhalten. Wo dies aus statischen Gründen nicht möglich ist, ist die Mauer genau in der alten Form wiederherzustellen (Wiederverwenden der alten Steine, alter Verband, Mörtelart). Sie darf nicht als Teil eines Gebäudes verwendet werden. Das Gebäude muß mit eigener Tragwand hinter die Stadtmauer gestellt werden. Die Mauer darf auch nicht durch Loggienplatten belastet werden. Derartige Bauteile müssen aus dem Neubau auskragen.
- 2.3 Einzelheiten der Gebäudegestaltung
- 2.31 Traufe Die talseitige Traufe ist direkt über der Stadtmauer anzusetzen, ohne Rücksprung.
- 2.32 Fenster Die Fensterhöhe darf über der Mauer max. 1,20 m betragen, sofern deren Oberkante als Brüstung verwendet wird.
- 2.33 Loggia Pro Haus ist eine Loggia zulässig. Die Brüstung ist in massivem Bruchstein oder als senkrechte Verbretterung auszubilden.
- 2.34 Dachdeckung Zulässig sind Ton-Biberschwänze naturrot, nicht engobiert.

- 2.35 Dachaufbauten Die Belichtung des Dachgeschosses ist nur auf der Straßenseite und nur durch Gauben zulässig. Sie dürfen ausschl. als Einzelgauben bis 1,40 m Breite (außen) als Schleppgauben hergestellt werden.
- 2.36 Kamine Kamine sind auf der Straßenseite anzuordnen.
- 2.37 Fachwerk Konstruktives Fachwerk (verputztes Sichtfachwerk) ist freizulegen.
- 2.38 Fallrohre Talseitige Regen-Fallrohre sind in verdeckter Form auszuführen.
- 2.39 Antennen Antennen dürfen nicht auf der Talseite des Daches angebracht werden, sie sollen im Dachraum untergebracht werden.

3. Werbeanlagen und Automaten

- 3.1 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf den den Straßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie können indirekt beleuchtet werden.
- Zulässig sind:
- auf die Fassade aufgemalte Schriften und Symbole,
 - auskragende Blechtafeln bis 1,20 m vor die Hauswand im Erdgeschoß bzw. bis zur Brüstung im 1. Obergeschoß, sofern Belange des Straßenverkehrs nicht entgegenstehen,
 - im Bereich des Erdgeschosses hinterleuchtete Hohlchrifttafeln sowie indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben bis zu einer Schrifthöhe von 0,40 m.
- Unzulässig sind z. B. Blinklichter, laufende Schriftbilder, in Stufen schaltbare Lichter, innenbeleuchtete Transparente, selbstleuchtende Schriften und Symbole.

- 3.2 Automaten Automaten sind nur in Nischen zulässig, wenn sie farblich der Fassade angepaßt sind. Aufgesetzte Automaten sind unzulässig.
4. Antennen Pro Gebäude ist nur eine Antenne zulässig, siehe auch 2.39.
5. Niederspannungsfreileitungen Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
6. Gestaltung von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen (Zugänge, Zufahrten) Als Bodenmaterial ist rotes Sandsteinpflaster zu verwenden. Das gilt auch für Eingangstreppe: Geländer sind aus Holz- oder Eisenstäben herzustellen.
7. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter Abfallbehälter sind vom Straßenraum aus nicht sichtbar unterzustellen.
8. Einfriedigungen, Stützmauern Zulässige Höhe: max. 1 m
Material : Holzzäune Naturfarben; als Sockel ist roter Sandstein zu verwenden, Hecken aus heimischen Sträuchern.

Stützmauern sind im Gefälle der Straße zu errichten, Abstufungen sind nicht zulässig.

Material : roter Sandstein
9. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, Vorgärten Soweit sie nicht als Stellplätze, private Verkehrsflächen usw. genutzt werden, sind sie gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzung darf nur mit heimischen Pflanzenarten erfolgen (keine exotischen Blumen, Ziersträucher o. ä.).

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten; abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35° zulässig.

- | | | |
|-----|--|---|
| 10. | Abstandsflächen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO) | Im Gebiet B gemäß Bestand (= Baulinien). |
| 11. | Genehmigungspflicht | Werbeanlagen und Automaten sowie die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht Gebäude sind, sind uneingeschränkt genehmigungspflichtig. Entsprechendes gilt für ein ihr gleichgestelltes Herstellen, Aufstellen, Anbringen, Einbauen, Einrichten, Änderung und Nutzungsändern sowie für einen Abbruch und ein ihm gleichgestelltes Beseitigen. |

III. AUSNAHMEN

1. Von Ziff. I; 6 Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,0 m für Gebäudeteile.
2. Von Ziff. II; 1.12 Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um 5°.
3. Von Ziff. II; 6 Als Material ist rotes Kunststeinpflaster zulässig (rechteckig bis 20 cm Kantenlänge, Farbe und Verlegeart wie Sandsteinpflaster, Oberflächen sand- oder wassergestrahlt, Kanten gebrochen.
Hinweis: Eine evtl. Gliederung der Pflasterfläche kann mit Steinen unterschiedlichen Formats vorgenommen werden.

IV. HINWEISE

1. Bauvorlagen Die Baurechtsbehörde kann bei Neubauten besondere Nachweise, Planunterlagen und Vergrößerungen verlangen, bei Abbruch darüberhinaus ein Aufmaß des Altbestandes (§ 1 Abs. 4 der Bauvorlagenverordnung).
2. Stadtmauer Die Mörtelzusammensetzung und historische Mauerbautechnik sollen beibehalten werden.
Änderungen an der Stadtmauer sind grundsätzlich mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

3. Denkmalschutz

Ein Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

- a) zerstört oder beseitigt werden,
- b) in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder
- c) aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist (vgl. § 8 des Denkmalschutzgesetzes).

4. Beteiligung des Landesdenkmalamtes

Das Landesdenkmalamt wird im Baugenehmigungsverfahren jeweils beteiligt. Dies gilt auch im Hinblick auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes. Danach ist das Landesdenkmalamt über zufällige Funde unverzüglich zu unterrichten, ggf. über die Stadtverwaltung.

5. Dorfentwicklungsplanung

Ergänzende und detaillierte Ausführungen -z. B. zur Gestaltung der Vorgärten- enthält der Dorfentwicklungsplan.

V. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtungen der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO geahndet.

Neckargemünd, den

Der Bürgermeister