

## Satzung

zur Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch einzelne Außenbereichsgrundstücke

### - Dilsberger Hof II -

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. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1991 (GBl. S. 85), hat der Gemeinderat der Stadt Neckargemünd am 14. Mai 1991 folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Dilsbergerhof II - Bereich Am Herrbach - wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet:

Flst.Nr. 3819.

## § 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:

- Anzahl der Vollgeschoße
- überbaubare Grundstücksfläche durch Einhaltung eines Grenzabstandes von 5,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze
- Zufahrstverbot entlang der westlichen Grundstücksgrenze

## § 4

### Inkrafttreten

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

Neckargemünd, den 06.11.1991



Schuster  
Bürgermeister

Keine Postzustellung

gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/

§ 73 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den 28. Aug. 1991

Landratsamt

Kreisbauamt



*gheh*

## Satzung

zur Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch einzelne Außenbereichsgrundstücke

- Dilsberger Hof II -

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. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1991 (GBl. S. 85), hat der Gemeinderat der Stadt Neckargemünd am 14. Mai 1991 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Dilsbergerhof II - Bereich Am Herrbach - wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet:

Flst.Nr. 3819.

### § 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:

- Anzahl der Vollgeschoße
- überbaubare Grundstücksfläche durch Einhaltung eines Grenzabstandes von 5,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze
- ~~Dachform: Satteldach; Dachneigung 35 - 45° a.T.~~
- Zufahrtsverbot entlang der westlichen Grundstücksgrenze
- ~~Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Flst.Nr. 3819/1 zugunsten des neu zu bildenden Baugrundstücks.~~

§ 4

Inkrafttreten

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

Neckargemünd, den 04. Juli 1991



Schuster  
Bürgermeister



# Abrundungssatzung Dilsbergerhof II

Langenzeller Straße

Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGVB  
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO  
Heidelberg, den 28. Aug. 1931  
Landratsamt  
- Kreisbauamt -



*Handwritten signature*

Am Herrbach

Abgrenzung der Bauflächen  
gem. Flächennutzungsplan

Zufahrtsverbot



M 1:1000



Lochacker

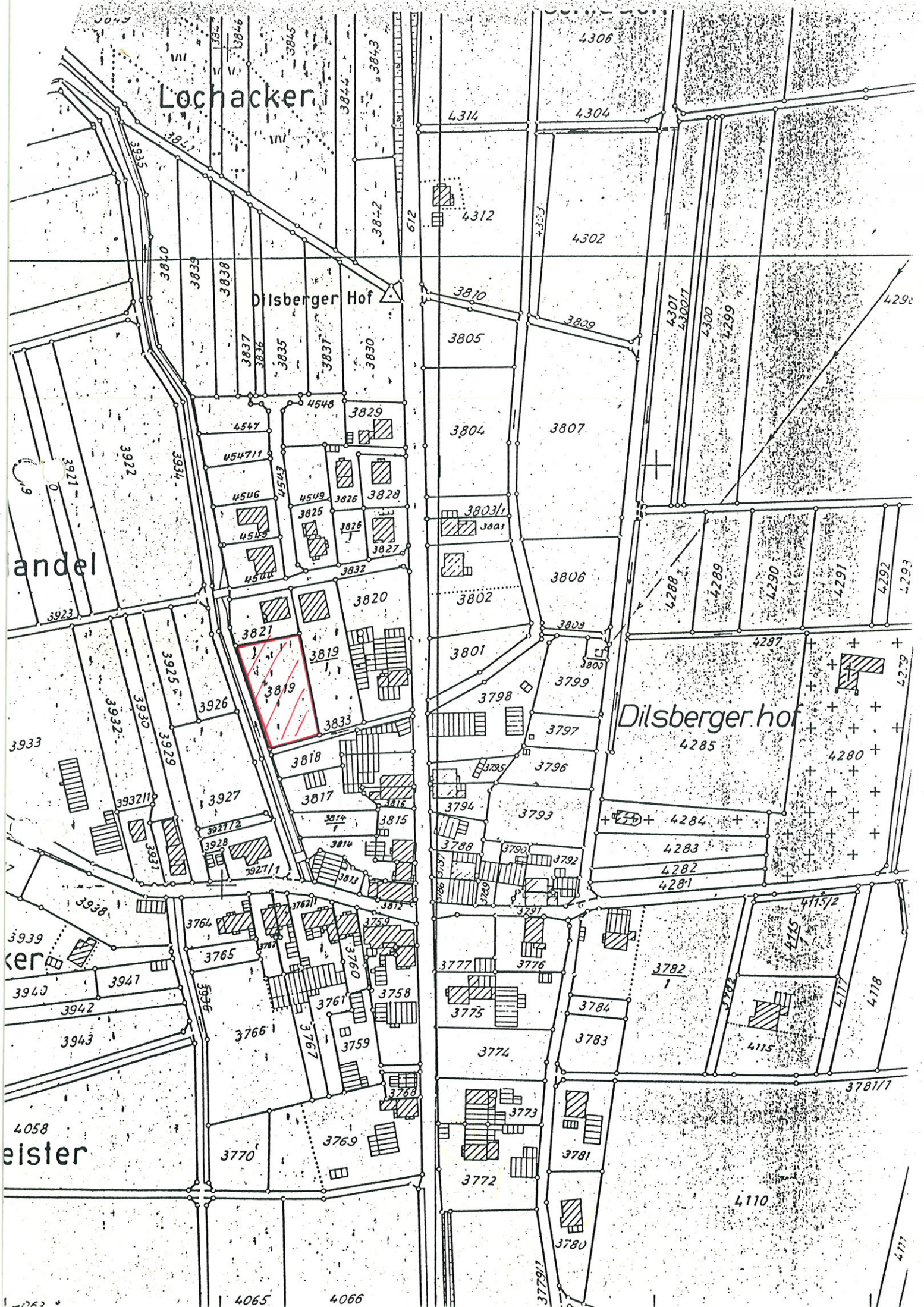
Dilsberger Hof

Dilsberger hof

andel

ker

elster





# Abrundungssatzung

## Dilsbergerhof II

### Begründung

Im Stadtteil Dilsbergerhof der Stadt Neckargemünd sind die Bauflächen überwiegend durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes definiert; darüberhinaus durch zwei Bebauungspläne.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist beschlossen.

In Vorbereitung dieser Fortschreibung wurde für den gesamten Dilsbergerhof ein "Vorentwurf Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten" gefertigt 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 "Dilsbergerhof II" 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.3819 der Gemarkung Dilsberg.

Es handelt sich um ein Gartengrundstück, das im Norden und im Osten von bebauten Grundstücken begrenzt wird; im Süden schließt sich eine "Gemengelage" von Wohnbebauung und Resten landwirtschaftlich geprägter Nutzung an. Im Westen ist der Herrbach die natürliche Grenze des Grundstücks.

Er bildet - abgesehen von der weiterreichenden Bebauung entlang der Bachgasse - eine Zäsur zwischen Ortslage und freier Landschaft, die auch zukünftig beachtet werden soll. Aus diesem Grund wird ein Zufahrtsverbot im Bereich des Herrbaches festgesetzt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über das Nachbargrundstück Lgb.Nr. 3819/1 im Rahmen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Weitere Festsetzungen nach § 9 BauGB regeln die Zahl der Vollgeschosse, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Dachform.

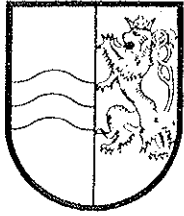
Hierdurch ist gewährleistet, daß sich die zukünftige Bebauung in den vorhandenen Baubestand einfügt.

Neckargemünd, den 23. Mai 1991



.....

Der Bürgermeister



**Rhein-Neckar-Kreis**  
LANDRATSAMT  
Umweltschutzamt  
42.3

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

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

Stadt Neckargemünd  
Hochbau- und Planungsamt  
z.H. Herrn Keßler  
6903 Neckargemünd

|                       |    |    |    |    |    |
|-----------------------|----|----|----|----|----|
| Stadt<br>Neckargemünd |    |    |    |    |    |
| Eing.: 24. JKT. 1991  |    |    |    |    |    |
| 10                    | 11 | 20 | 32 | 34 | 36 |
| 41                    | 65 | 66 | 80 | 81 | 82 |

Dienstgebäude:

Heidelberg, Kurfürstenanlage 40  
Telefon (062 21) 52 20  
Telex Nr. 461 588 Irhd d  
Telefax: Nr. 0 62 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

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  
Stadterwaltung Eberbach  
Postfach 1134  
6900 Eberbach

An das

Landratsamt

• Rhein-Neckar-Kreis

Umweltschutzamt

Kurfürstenanlage 40

6900 Heidelberg

Rhein-Neckar-Kreis

Eing. 10. OKT. 1991

Landratsamt

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)