

Satzung
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des alten Dorfkerns
von Neuenheim im Bereich der Schulzengasse
aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

vom 13. Juni 2013
(Heidelberger Stadtblatt vom 17. Juli 2013)

Aufgrund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden und zur Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl., S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl., S. 65, 68) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg in seiner Sitzung vom 13.06.2013 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Aufgrund seiner Lagegunst am Neckar und seiner Nähe zum Stadtzentrum, seiner noch weitgehenden intakten Ensemblewirkung zählt der Stadtteil Neuenheim zu den beliebtesten Stadtteilen im Stadtgebiet. Gleichzeitig obliegt er einem sukzessiven Nachverdichtungsdruck bei hoher Grundstücksausnutzung, die die städtebauliche Eigenart des Gebietes verändern.

Mit seinen verwinkelten schmalen Gassen und den dörflich anmutenden kleinteiligen Gebäuden stellt der Bereich um die Schulzengasse und Sackgasse ein stadtgeschichtliches Zeugnis des alten Dorfes Neuenheim inmitten der später hinzugekommenen gründerzeitlichen Bebauung dar.

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu bewahren, sollen die Relikte der mittelalterlichen Straßenführung mit den angrenzenden Gebäuden in der Schulzengasse und Sackgasse, die Kleinteiligkeit der Gebäude und ihre Unterteilung in Vorderhaus und rückwärtiges Gebäude, die steilen Satteldächer mit oftmals wechselnder Firstrichtung sowie die Ein- bis Zweigeschossigkeit der Gebäude erhalten werden. Zu den ortsbildprägenden baulichen Merkmalen zählen weiterhin die Fenstergestaltung mit den noch vorhandenen Holzklappläden, den Gewänden und Gesimsen, die Tore und Einfriedungen sowie die Ausbildung eines Sockels.

§ 1
Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst große Teile der Schulzengasse, Teile der Brückenkopfstraße, die Sackgasse, den Marktplatz und vereinzelte Gebäude in der Ladenburger Straße. Die erfassten Flurstücke sind in Anlage 3 aufgeführt.
Der Geltungsbereich ergibt sich im Übrigen aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan.
Anlage 2 und 3 sind Bestandteile der Satzung.
- (2) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht nach der Bauordnung des Landes Baden-Württemberg und dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden- Württemberg sowie unbeschadet sonstiger erforderlicher Genehmigungen und Erlaubnisse.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des in § 1 bezeichneten Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden.

§ 3 Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Änderung, die Nutzungsänderung, der Rückbau und die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.
- (2) Die Genehmigung der Änderung, Nutzungsänderung und der Rückbau von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Verfahren

Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist bei der Stadt Heidelberg zu stellen.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu fünfundzwanzigtausend Euro belegt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.