



Erhaltungssatzung für das Altstadtgebiet von Zwingenberg (ENTWURF, Stand: 10.5.2021)

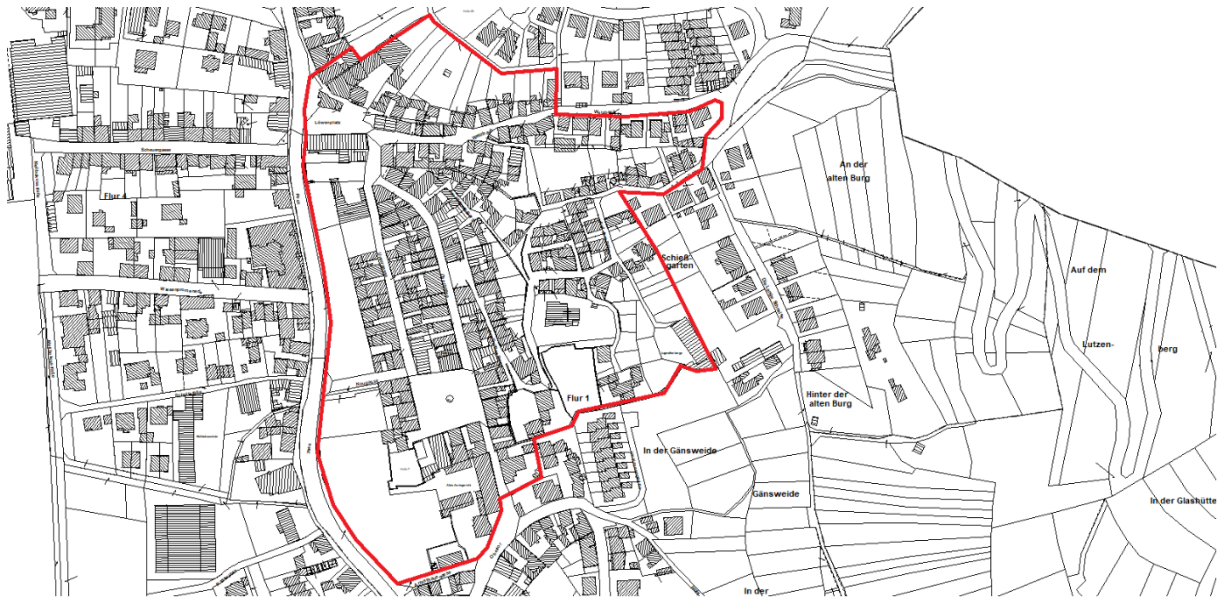
Die Stadtverordnetenversammlung hat bei ihrer Sitzung am [...] aufgrund von § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728), für das nachfolgend näher beschriebene Altstadtgebiet von Zwingenberg beschlossen, eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB) aufzustellen.

Die Altstadt prägt das Stadtbild Zwingenbergs wesentlich. Sie ist in Ober- und Unterstadt gegliedert und stellt sich insbesondere in ihrem oberen Teil um die evangelische Bergkirche als noch weitgehend intaktes, mittelalterliches Ensemble dar. Es ist in Teilen von Resten der mittelalterlichen Stadtmauer umgeben. Die Eigenart des Gebiets wird durch typische Fachwerkbauten (teilweise verputzt) und eine kleinteilige Baustruktur geprägt, aus der einzelne größere Baukörper, wie das Alte Amtsgericht, die ehemalige Jugendherberge, die Bergkirche, der Bunte Löwe und das Rathaus („Schlösschen“) hervorstechen. Die Altstadt hat einen dörflichen Charakter und wird durch dazu passende Nutzungen geprägt. Neben dem dominierenden Wohnen und einzelnen öffentlichen Nutzungen (Stadtbibliothek, Theater, öffentliche Räume im Alten Amtsgericht und im Bunten Löwen) sind insbesondere kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Der westliche Bereich wird von der öffentlichen Grünanlage des Stadtparks zwischen historischer Stadtmauer und B3 geprägt. Größere, zusammenhängende, unbebaute Flächen befinden sich außerdem im Norden des Geltungsbereichs (zwischen „Wetzbach“ und „Am Malschen“).

Zum Erhalt dessen gilt folgendes:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung reicht vom Löwenplatz / Wetzbach im Norden bis zur Arresthausgasse im Süden und wird im Westen von der Bundesstraße 3 und im Osten vom Gebäude der ehemaligen Jugendherberge bzw. dem östlichen Ende der Straße „Auf dem Berg“ begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst folgende Straßen: Löwenplatz, Wetzbach (teilweise), Untergasse, Obergasse, Mittulgasse, Neugasse, Marktplatz, Obertor (teilweise), Arresthausgasse, Am Kleinen Berg, Am Großen Berg, Auf dem Berg. Er ist in nachstehender Karte rot umrandet:



§ 2

Inhalt der Erhaltungssatzung

- (1) Es wird bestimmt, dass im Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Dasselbe gilt für die Errichtung baulicher Anlagen
- (2) Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder Nutzungsänderung baulicher 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 geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (3) Auf die Vorschrift des § 172 Abs. 2 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

§ 3

Verfahren

Der Antrag auf Genehmigung ist beim Magistrat der Stadt Zwingenberg zu stellen und wird von diesem beschieden.



§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Zwingenberg, den [...]

Dr. Habich
Bürgermeister