

STADT NECKARGEMÜND  
ORTSTEIL: DILSBERG

RHEIN-NECKAR  
KREIS

# **BEBAUUNGSPPLAN DILSBERG**

1. ÄNDERUNG

## **BEGRÜNDUNG**

§ 9 Abs. 8 BauGB

PLANVERFASSER:

BURKHARD + KÖRKEL , HEIDELBERG /  
STADTBAUAMT NECKARGEMÜND

DATUM:

10. März 1987

### 3.1 Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem seit dem 09.12.1983 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den Ortskern des Stadtteils Dilsberg.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten: Waldgebiet (Landschaftsschutz)
- im Süden: Bebauungsplan "Steiggarten und Ränkelsherrn-Acker"
- im Westen: Staatsgelände (Landschaftsschutz)
- im Norden: Waldgebiet (Landschaftsschutz)

### 3.3 Bestehende Situation

#### 3.31 Topographie

Das Plangebiet bildet auf der Kuppe des Hügels den Ortskern der historischen Dorfanlage Dilsberg.

#### 3.32 Bebauung

Die Bebauung umfaßt den Bereich der historischen Bebauung ohne Ausweisung von neuen Baugebieten.

#### 3.33 Verkehr

Das Verkehrsnetz wird gemäß dem Bestand beibehalten.

#### 3.34 Flächennutzung

Wenige unbebaute oder mit Scheunen bebaute Grundstücke werden neu einer Bebauung zugeführt.

### 3.4 Planungsursachen und Absichten

Im Jahr 1965 wurde erstmals für den Bereich der Bergfeste Dilsberg (Ortskern) ein Bebauungsplan aufgestellt, um der Umstrukturierung von einer landwirtschaftlichen Nutzung in weitgehende Wohnnutzung gerecht zu werden.

Auch sollte bei den bevorstehenden Umbauten dem Ensembleschutz und dem Kulturdenkmal Stadtmauer besser als früher Rechnung getragen werden können.

Der bisherige Bebauungsplan hat seine Funktion in dieser Hinsicht weitgehend erfüllen können.

Es zeigte sich aber, daß durch Änderungen in der Auffassung über Denkmalschutz und geänderte Bauwünsche nach 10-15 Jahren eine Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig wurde, die nunmehr zu einer völligen Neuaufstellung des Bebauungsplanes führt.

Wesentliche Teile des bisherigen Bebauungsplanes wurden übernommen (Mauerbebauung), die Gebäude im Ortskern noch weitgehender unter Bestandsschutz gestellt, als dies bisher der Fall war. Dachgeschoßausbauten mit Gauben wurden erstmals zugelassen. Eine differenziertere Gestaltung von Neubauten an der Mauer ist möglich. Im Inneren des Ortskerns wurden im allgemeinen Wohngebiet die Bauflächen bis auf wenige Ausnahmen mit Baulinien umfahren.

Die Bebauung ist überall vollkommen durch den Bestand bestimmt. Die Planungsabsicht besteht darin, die vorhandenen Gebäudekuben nicht zu verändern (Innenbereich), die Mauerbebauung zu ergänzen und, wo möglich, Dachgeschoßausbauten zuzulassen. Wenige Nebengebäude sollen langfristig entfallen. Da die Abstandsflächen nach der neuen LBO nicht einhaltbar sind, wenn der Bestand der Maßstab der Bebauung sein soll, sind die Festsetzungen "offene" und "geschlossene" Bauweise in den meisten Fällen nicht möglich. Daher ist der Bebauungsplan in zwei Teile aufgeteilt, den qualifizierten Teil A mit Angabe von GRZ, GFZ und den nicht qualifizierten Teil B

nach § 39 h BBauG. Festgeschrieben ist der Bestand des Teils B durch die Bestandteile des Bebauungsplanes "Auswertung der Luftaufnahmen der Firma Geoplana vom Juli 1979", wodurch alle Umrisse, Trauf- und Firsthöhen, Firstrichtung und Höhe von Außenanlagen kontrollierbar vorgegeben sind (Anlageplan 2.2).

Weitgehende schriftliche Festsetzungen in Gestaltungsfragen sollen gewährleisten, daß im Sinne einer optimalen Ortsbilderhaltung das historische Gepräge der Feste Dilsberg nicht nur erhalten, sondern noch gesteigert wird, wo in den letzten Jahren hierbei Versäumnisse unterliefen.

Die Infrastruktur (Läden, Handwerksbetriebe) wurde nicht verändert. Die vorhandenen Einrichtungen reichen aus.

Einer Erweiterung steht im Allgemeinen Wohngebiet nichts entgegen.

Von Grundstücksveränderungen wurde weitestgehend abgesehen, um die Durchführung des Bebauungsplanes nicht zu erschweren. In der Innenzone ist die Schaffung von Stellplätzen nur an wenigen Stellen möglich.

Da die Verkehrsflächen nur mit der Zweckbestimmung Anliegerverkehr ausgewiesen sind, wird auf die Anlage von Bewohnerstellplätzen im Ortskern verzichtet. Für die Besucher und Touristen wird ein Parkplatz auf dem landeseigenen Grundstück unterhalb der Mauer ausgewiesen. Seine Gestaltung innerhalb der ausgewiesenen Grenzen soll im Dorfentwicklungsplan erfolgen.

Da der Bebauungsplan nur die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen für Anlieger enthält, wird auf eine Begradigung von Straßen und Entschärfung von Kurven zugunsten des vorh. Ortsbildes verzichtet.

Der Weg am Wasserturm wird, obwohl nicht in Gemeindeeigentum, als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Beim zukünftigen Dorfplatz (s. Dorfentwicklungsplan) werden kleine Privatflächen als öffentliche Verkehrsflächen benötigt. Bei der Ausstattung der öffentlichen Verkehrsräume sind Straßenbeläge, Hinweisschilder, Beleuchtungen, Brunnen und sonstiges Mobiliar in Ausmaß und Aussehen der historischen Bebauung anzupassen.

Wichtige Ansichten und Ausblicke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Das in Vorentwürfen der Bebauungsplanänderung festgesetzte Baurecht auf dem Grundstück Lgb. Nr. 123 (Kath. Kirchengemeinde) wird nicht mehr beibehalten. Falls es jedoch zu konkreten Planungen für eine Bebauung kommen sollte, ist die Überbauungsmöglichkeit des nördlichen Grundstücksteils erneut zu prüfen und gegebenenfalls bebauungsmäßig zu sichern.

Hinweis:

Beim Abriß und Neubau eines Gebäudes ist der Altbestand vor dem Abbruch aufzumessen (Kontrolle durch Kreisbaumeister). Der neue kubische Aufbau darf maximal dem Bestand entsprechen.

Die angegebenen GRZ und GFZ dürfen überschritten werden, wenn die geplante Ausnutzung innerhalb der bisherigen kubischen Umrisse des Altbaues bleibt.

Alle Baugesuche, die mit Erdarbeiten in Zusammenhang stehen, sind dem Landesdenkmalamt, Abt. Mittelalterarchäologie, vorzulegen, da mit Funden gerechnet wird.

3.5 Kosten der Maßnahmen

a. Straßen	:	keine Kosten, Belassung des Bestandes	
b. Plätze	:	Dorfplatz	DM 100.000,--
		(übrige Kosten im Dorfentwicklungsplan)	
		Karl-Anton-Weg, Wende	DM 50.000,--
c. Parkplätze	:	vor der Mauer	DM 100.000,--
		bei der Burg	DM 100.000,--
d. Fußwege	:	Durchgang zur Mauer (Grdst. Nr. 21)	DM 50.000,--
			DM 400.000,--

3.6 Einwohnerberechnung

Durch die Beibehaltung der vorhandenen Struktur ist eine Gesamtberechnung der Wohneinheiten und Einwohnerzahlen nicht möglich.

Gegenüber dem Bestand neu hinzukommender Gebäude:

ca. 19 Wohneinheiten = ca. 57 Einwohner

Neckargemünd, den 27. April 1989

Der Bürgermeister

