



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“

Stand: 25.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	3
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	19

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Stadt Weinheim bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Aufgrund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1, rote Umrandung).

Da sich die Anwendung einer flächendeckenden Erhaltungssatzung mit zum Teil sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung acht neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der acht Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben (blaue Umrandung). Deren Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

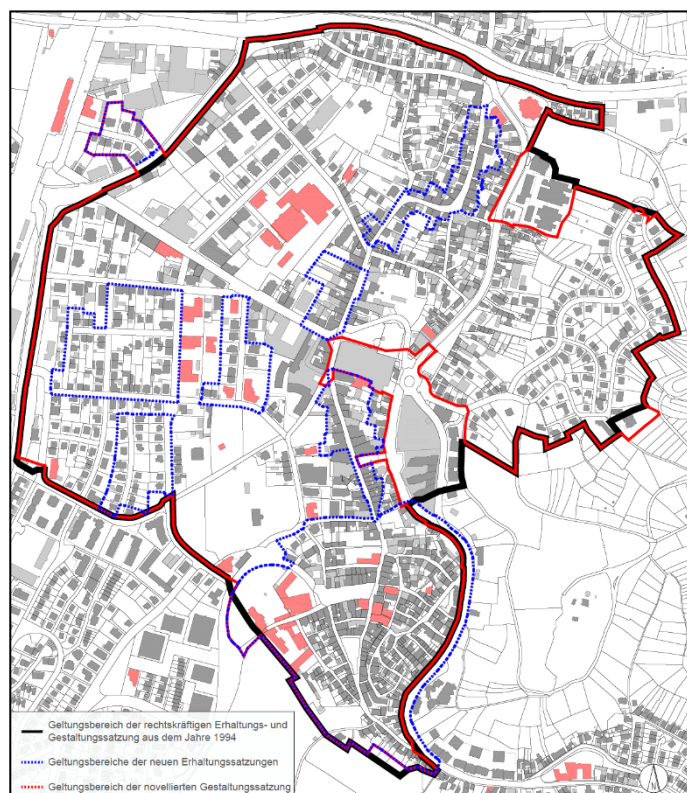


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1, rote Umrandung).

unterzogen, sondern darüber hinaus der gesamte Innenstadtbereich zwischen der We-schnitz im Norden, im Osten bis an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungs-grenze und der Bahntrasse im Westen betrachtet.

Im Ergebnis wurde so festgestellt, für welche Bereiche eine Erhaltungssatzung ziel-führend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Redu-zierung der Geltungsbereichsflächen, obwohl zusätzlich zu den hier erwähnten acht Erhaltungssatzungen im Bereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zwei weitere Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ vor-gesehen sind.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Gerberbachviertel“ ge-schützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und orts-bildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägende Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ bedürfen der Rück-bau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Ei-genart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristi-sche städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rück-bauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unter-liegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbau-ordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Ge-bäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, ins-besondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Gerberbachviertel“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im ange-strebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmälwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Geneh-migungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart

durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzte Gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

Die Erhaltungssatzung steht Veränderungen am baulichen Bestand, z.B. An- und Umbauten, Modernisierungen, energetischen Sanierungen oder dem Anbringen von Photovoltaikanlagen nicht generell entgegen. Sofern solche Maßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets führen, sind sie, gemessen an der Erhaltungssatzung, zulässig. Es erfolgt stets eine Prüfung des Einzelfalls, denn für jedes Vorhaben sind die individuellen städtebaulichen Auswirkungen festzustellen. Hierbei kommt es entscheidend darauf an, wie ein Vorhaben in Erscheinung tritt. So ist ein Vorhaben an prominenter Stelle regelmäßig anders zu beurteilen als ein Vorhaben auf der nicht einsehbaren Rückseite eines Gebäudes.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus liegt der festgesetzte Erhaltungsbereich im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim liegt. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021).

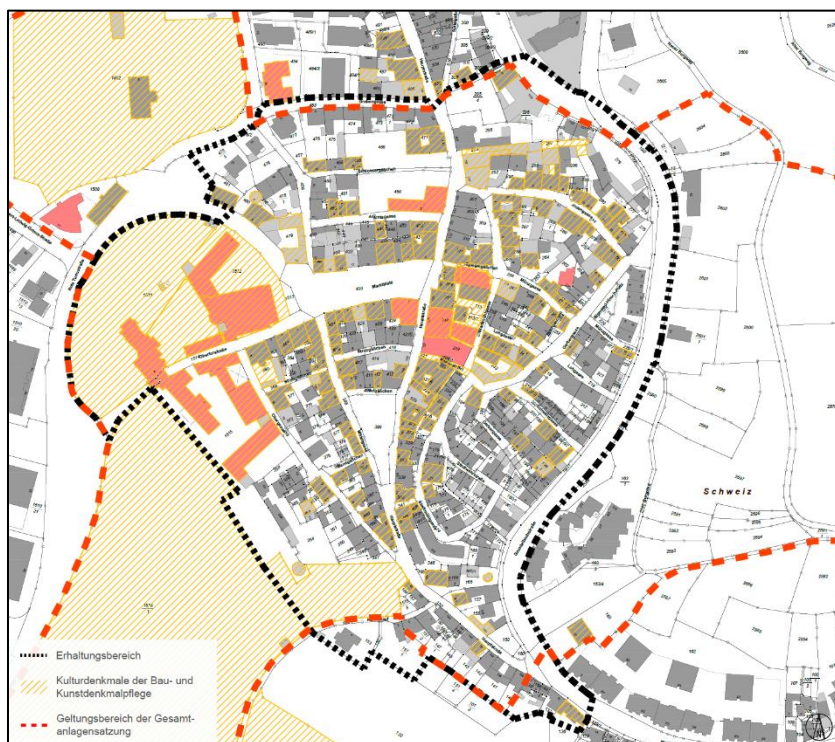


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtbereichs darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Gerberbachviertel“, dem die Straßenzüge „Amtsgasse“, „Bandgäßchen“, „Gerbergasse“, „Grabengasse“, „Grundelbachstraße“, „Hauptstraße“, „Höllentaffel“, „Hutgäßchen“, „Institutstraße“, „Judengasse“, „Katzenlauf“, „Lohgasse“, „Marktplatz“, „Mittelgasse“, „Mühlgäßchen“, „Müllheimer Talstraße“, „Münzgasse“, „Obergasse“, „Obertorstraße“, „Quergäßchen“, „Rote Turmstraße“, „Schlossergäßchen“, „Schweizgasse“, „Sigmund-Hirsch-Platz“, „Stadtmühlgasse“, „Stadtwehrstraße“ und „Strohgäßchen“ zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Gerberbachviertel“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

Historische Entwicklung

Geschichtlich betrachtet gehört das in Rede stehende Gebiet zum ältesten Teil der Stadt Weinheim und stellt das ehemalige Stadtzentrum der damaligen Neustadt dar. Der Bereich ist zwischen dem 13. und dem 19. Jahrhundert entstanden. Die räumliche Entwicklung des Bereichs wurde insbesondere durch die topographischen Gegebenheiten (das Gelände fällt in Richtung Osten bzw. Südosten ab) sowie der im Mittelalter errichteten Stadtmauer bestimmt.

War das Gebiet in der Vergangenheit das Handels- und Handwerkerzentrum der Stadt, so hat sich das Bild mit der Zeit nach und nach gewandelt. Heute charakterisiert eine Nutzungsmischung aus Wohnen und insbesondere im Randbereich Gastronomie, Handel und Dienstleistungen das Gebiet; die Schwerpunktnutzung im Erhaltungsbe-
reich ist jedoch das Wohnen.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsstadien der Stadtentwicklung in Weinheim

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

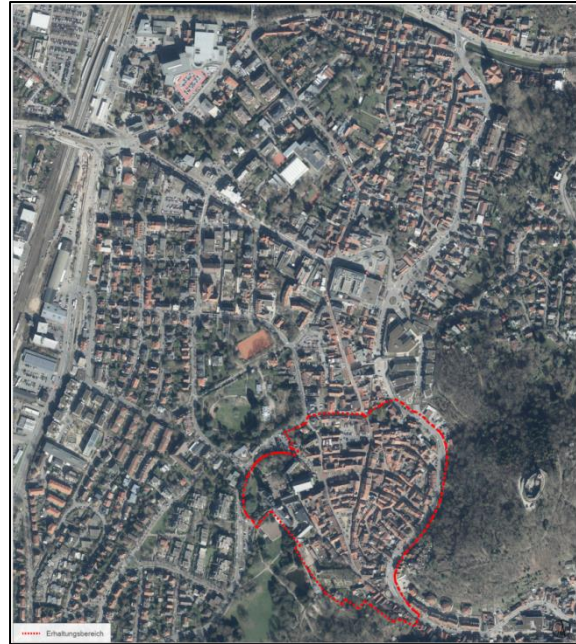


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Gerberbachviertel“ im städtischen Kontext

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

Der Erhaltungsbereich verfügt über ein sehr kleinteiliges Straßen- und Wegenetz und hebt sich so gegenüber anderen innerstädtischen Bereichen deutlich vom Stadtgrundriss ab. Der Erhaltungsbereich wird im Wesentlichen durch die geschlossene Bauweise geprägt; die Gebäude sind i. d. R. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor. Vereinzelt können Bereiche verortet werden, in denen die Grundstücke sichtbar weniger bebaut sind. Hierzu zählen insbesondere die Grünflächen um das Schloss sowie die Freiflächen des angrenzenden Schlossparks.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

Im Erhaltungsbereich steht die deutliche Mehrzahl der Hauptgebäude traufständig zum Straßen- und Wegenetz. Die wenigen giebelständigen Gebäude konzentrieren sich vor allem im Bereich der Hauptstraße sowie in der Obergasse.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Mittelgasse



Abb. 8: Giebelständige Gebäude in der Hauptstraße

Raumbildung

Die Straßen- und Platzräume werden durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

Orientierung der Hauptbaukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Abbildung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf des Straßen- und Wegenetzes orientieren.

Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch weitestgehend homogene Geschossigkeiten geprägt. Nahezu alle Gebäude sind mindestens zweigeschossig, zu Teilen sogar dreigeschossig (v. a. in der Hauptstraße sowie am Marktplatz). Ein- bzw. viergeschossige Gebäude bilden im Erhaltungsbereich die Ausnahmen. In vielen Fällen sind die Dachgeschosse ausgebaut.

Die Abbildungen 12 und 13 machen weiterhin beispielhaft sichtbar, dass das Areal an vielen Stellen durch eine bewegte Topographie geprägt wird. Die Bebauung im Geltungsbereich orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten; sichtbar wird dieser Umstand - mal mehr, mal weniger deutlich - an der Höhenentwicklung der Gebäude im Gebiet.



Abb. 12: Abfallendes Gelände in der Juden-gasse (Blickrichtung Südosten)



Abb. 13: Bebauung, die sich am Gelände orientiert (Blickrichtung Nordwesten)

Baukörper

Der Erhaltungsbereich ist im Wesentlichen sehr kleinteilig bebaut. Das Areal wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt etwa 110 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 25 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 400 m² (Das Schloss ist hierbei nicht berücksichtigt).

Nebenanlagen und -gebäude können im Erhaltungsbereich sowohl in den vorderen als auch den rückwärtigen Grundstücksbereichen verortet werden. Diese ordnen sich in Bezug auf die Grundflächengröße den Hauptgebäuden i. d. R. jedoch unter.

Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen Nebenanlagen und -gebäude nur bedingt das Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 14: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Das Gerberbachviertel ist insbesondere vom Schlossberg und der Ruine Windeck her sehr gut als homogene Einheit wahrnehmbar. Bei dieser Ansicht von oben kommt der Dachlandschaft des Gerberbachviertels eine herausragende Bedeutung für das Ortsbild zu.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform im Geltungsbereich der Satzung ist das Satteldach. Des Weiteren ist im Erhaltungsbereich das Krüppelwalm-, Walm- sowie Mansarddach im Ortsbild wahrnehmbar; diese drei Dachformen kommen im Verhältnis zum Satteldach allerdings nur vereinzelt und ohne einen konkreten Schwerpunkt im Erhaltungsbereich vor.



Abb. 15: Satteldach

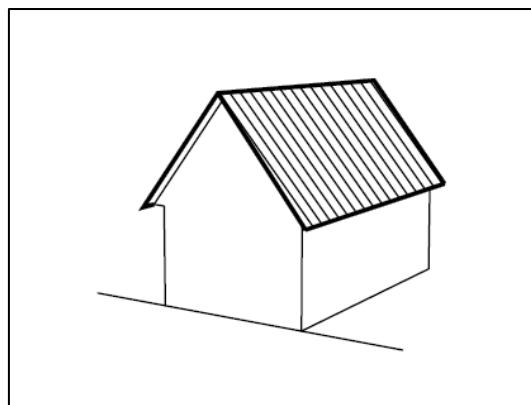


Abb. 16: Schemaskizze

Dachfarben

Aus Abbildung 17 wird ersichtlich, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird. Neben den prägenden Farbspektren gibt es im Erhaltungsbereich nur einige wenige Gebäude, deren Dächer - historisch bedingt - mit anthrazitfarbenen Materialien (Schiefer) eingedeckt sind.



Abb. 17: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Bei der Mehrzahl der im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude können Dachaufbauten verortet werden. Die Dachlandschaft im Areal wird im Wesentlichen durch Schleppt- und Giebelgauben geprägt.



Abb. 18: Giebelgaube

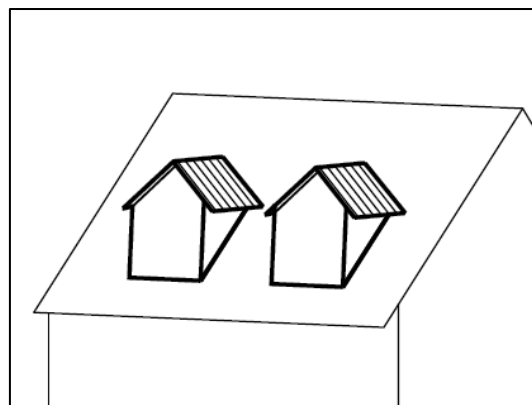


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: SchlepPGAube

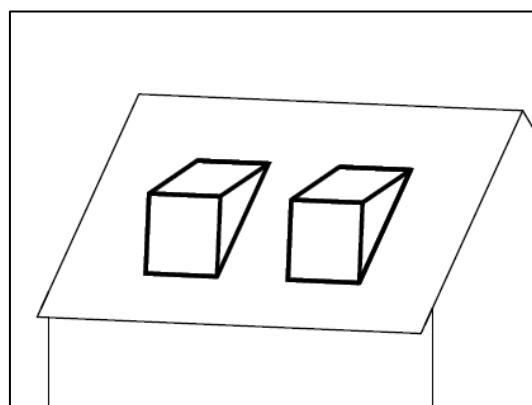


Abb. 21: Schemaskizze

Flachdach- und Walmgauben sowie Zwerchhäuser bzw. -giebel können hingegen nur vereinzelt im Dachbereich vorgefunden werden.

Hinsichtlich den Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Gestaltprägend ist zudem, dass die Dachaufbauten überwiegend in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Mit Ausnahme vereinzelter Dachflächen sind die Dachaufbauten im Erhaltungsbereich hinsichtlich ihrer Proportionen und Lage auf die jeweiligen Hauptdächer der Gebäude i. d. R. abgestimmt.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Traufständige Gebäude:

Fenster, Fensterläden, Dachtraufen, Gebäudesockel und Gesimse stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb. 22: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude

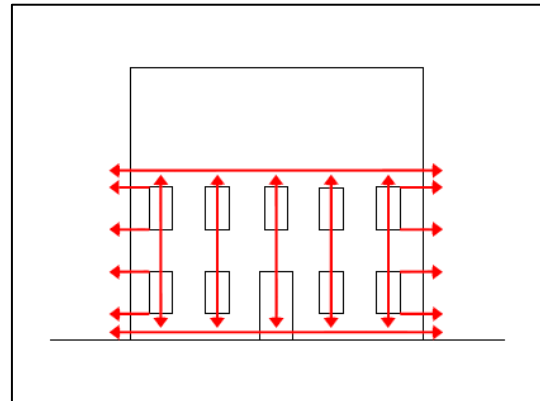


Abb.23: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist weiterhin, dass die im Giebel dreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 24: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

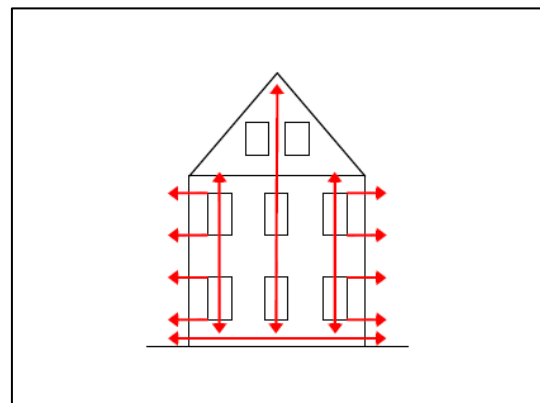


Abb. 25: Schemaskizze

Fachwerk

Fachwerk stellt eine historische und besonders städtebaulich wertvolle Bauweise dar. Fachwerk wurde in der Vergangenheit meist in Gerüstbauweise aus Hölzern mit Lehm- oder Ziegelgefachen hergestellt. Neben der kompletten Errichtung in Holzständerbauweise wurde Fachwerk aber auch in Kombination mit gemauerten Gebäudeteilen hergestellt.

Fachwerk kann in nahezu jedem Straßenzug im Erhaltungsbereich verortet werden, kommt vermehrt jedoch in der Gerber-, Juden-, Loh-, Mittel-, Münz- und Stadtmühl-gasse sowie in der Hauptstraße vor. Das Fachwerk stellt ein immer wiederkehrendes Element der Fassadengestaltung im Erhaltungsbereich dar.

Auf Grund der Häufigkeit sowie der hohen Wertigkeit des Fachwerks sowohl für die Gestaltung der Fassade selbst als auch für das Ortsbild, trägt diese Bauweise zur Individualität und Eigenart des Erhaltungsbereichs bei.



Abb. 26 und 27: Gebäude mit gemauertem Erdgeschoss und Fachwerk im Obergeschoss

Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Geprägt wird der Erhaltungsbereich durch stehende Fensterformate; hierbei ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Typisch für den Bereich ist, dass die Fenster i. d. R. als Sprossenfenster oder als Fenster mit Flügelteilung ausgeführt sind. Diese Fensterausführungen unterstützen die Gliederung bzw. Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.

Die Erdgeschosszonen in der Hauptstraße und am Marktplatz sind im Wesentlichen durch Schaufenster geprägt. Dieser Straßenzug bzw. Platzraum ist durch Handel und Gastronomie geprägt.

Neben den genannten Fensterausführungen sind darüber hinaus Fenster für den Erhaltungsbereich charakteristisch, die zwar ein stehendes Format haben aber nicht gegliedert sind.



Abb. 28: Sprossenfenster

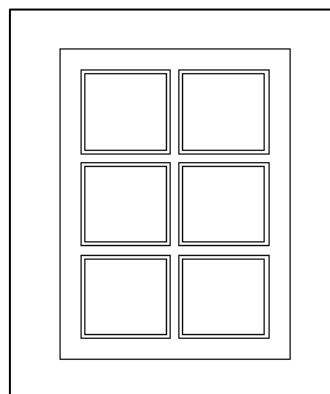


Abb. 29: Schemaskizze



Abb.30: Fenster mit Flügelteilung

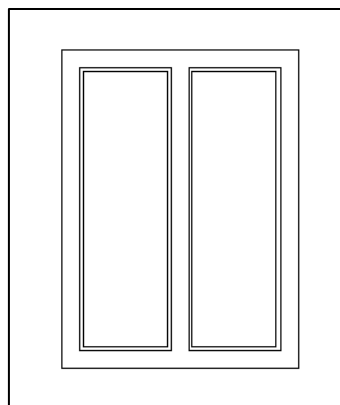


Abb. 31: Schemaskizze



Abb.32 und 33: Schaufenster am Marktplatz und in der Hauptstraße

Fensterläden gehören zu den historischen Merkmalen der Fassadengestaltung und tragen zur waagrechten Gliederung der Fassaden bei.

Klappläden können im Erhaltungsbereich in unterschiedlichen Ausführungen (u. a. Farbe, Material, Profilierung) verortet werden. Auf Grund der Häufigkeit haben prägen diese Elemente das Ortsbild im Bereich.



Abb. 34 und 35: Fensterläden im Erhaltungsbereich

Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltmerkmalen der Fassadengestaltung.

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in verschiedenen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seines häufigen Vorkommens charakteristisch für das Gebiet.

In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal eine eigene, individuelle Note.



Abb. 36: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 37: Faschen aus Naturstein

Sonstige Fassadenelemente - Gesimse

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsbereich vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar.

Dieses Gestaltungselement kann vermehrt an Gebäuden im Bereich des Marktplatzes sowie in der Hauptstraße verortet werden; die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesimse ausgeführt.



Abb. 38: Gebäude mit Fensterbank- und Gurtgesims



Abb. 39: Gebäude mit Fensterbankgesims

Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff

Naturstein zählt zu den historischen und prägenden Baumaterialien im Erhaltungsbereich.

Der Baustoff wurde insbesondere zur Ausführung von Sockeln, Faschen, Gesimsen sowie zur Herstellung ganzer Mauerwerke von Gebäuden genutzt. Da der Naturstein i. d. R. nicht verputzt ist und in seiner Ursprünglichkeit erhalten ist, setzt er sich insbesondere von verputzten Fassaden deutlich ab. Der als Baustoff genutzte Naturstein setzt qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und trägt in der Folge zu einem individuellen und stilvollen Charakter des Ortsbilds bei.



Abb.40 und 41: Naturstein als Baumaterial

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Die Grabengasse stellt im Wesentlichen die nördliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar; die städtebaulichen Strukturen südlich der Grabengasse sind Bestandteil dieser Satzung, die nördlich der Straße vorhandenen Strukturen hingegen nicht. Auf eine Einbeziehung der nördlich gelagerten Bebauungen im Rahmen dieser Satzung wurde verzichtet, da deren Strukturen z. T. von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs abweichen (u. a. anthrazitfarbene Dächer sowie größere Grundflächen der Hauptgebäude).

Die städtebaulichen Strukturen in der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hauptstraße ähneln denen des Erhaltungsbereichs. Das prägende Merkmal dieses Areals stellt allerdings - entgegen der des Erhaltungsbereichs - der Einzelhandel in der Erdgeschosszone dar. Auf Grund dessen wurde auf eine Einbeziehung der mittleren Hauptstraße in diese Satzung verzichtet. Sie wird durch eine eigenständige Erhaltungssatzung geschützt.

Der Hermannshof stellt die nordwestliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Osten des Areals in den Erhaltungsbereich ist insbesondere auf Grund der für den Erhaltungsbereich untypischen Bauweise (offen) sowie Dachformen (u. a. Flachdach) ausgeschlossen. Die Grundelbachstraße stellt zudem eine städtebaulich wirksame Zäsur zu den östlich der Straße und im Erhaltungsbereich dieser Satzung liegenden Bebauungen dar.

Die südlich bzw. südöstlich der Grundelbach- bzw. Hauptstraße gelegenen Gebäude wurden unter anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt. Die dort umgesetzten baulichen Anlagen (u. a. 2-5 Geschosse, Zeltdach, Vorgartenbereiche) entsprechen nicht den prägenden Strukturen des Erhaltungsbereichs.

Der Schlosspark sowie die „Rote Turmstraße“ trennen den Erhaltungsbereich von den nächst gelegenen Bebauungen („Luppertbauten“) im Westen. Auf eine Einbeziehung dieser baulichen Strukturen wurde insbesondere auf Grund der sehr unterschiedlichen Bauungsstrukturen verzichtet.

Aus Sicht der Stadt konnte für die direkt umliegenden Straßenzüge - mit Ausnahme der Hauptstraße - keine erhöhte Schutzwürdigkeit festgestellt werden.