



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“

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.....	15

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

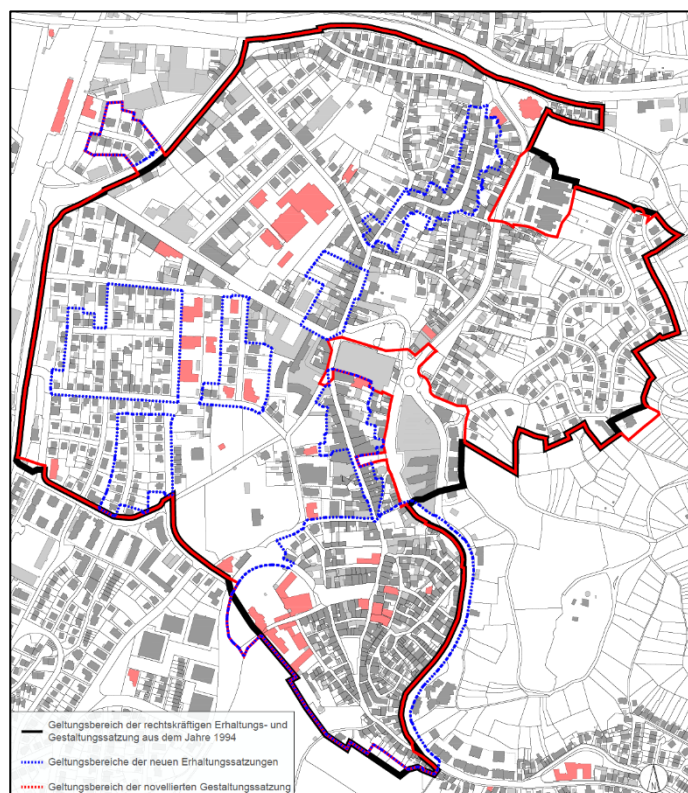


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

gestaltet wurde. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

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 „Steinwegviertel Nord“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauli-che Merkmale 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 „Steinwegviertel Nord“ bedürfen der Rück-bau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart 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 „Steinwegviertel Nord“ 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 Denkmalwürdigkeit 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 Kunstdenkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege 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 Innenstadtsgebiets 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 „Steinwegviertel Nord“, dem die Straßenzüge „Bahnhofsstraße“ sowie „Hauptstraße“ zugeordnet werden.

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

Historische Entwicklung

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert entstanden. Die heutige Hauptstraße ist als Verbindungsweg zwischen der nördlichen Altstadt und der südlichen Neustadt entstanden, als es noch keine Umgehung (heute B 3) und keine Weschnitzbrücke gab. Die Verbindung diente im Wesentlichen der Abwicklung des Nord-Süd-Verkehrs (Darmstadt-Heidelberg). Mit der Entwicklung des historisch gewachsenen „Steinwegs“ ab dem 19. Jahrhundert zur Geschäftsstraße ging ein Namenswechsel einher, im Rahmen dessen der Steinweg zur „Hauptstraße“ wurde.

In der Vergangenheit waren einfache Bauern- und Handwerkerhäuser typisch für das Gebiet. Im Laufe der Zeit wurden diese Nutzungen jedoch nach und nach durch Ladeneinbauten sowie repräsentativen Gründerzeithäuser verdrängt.



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

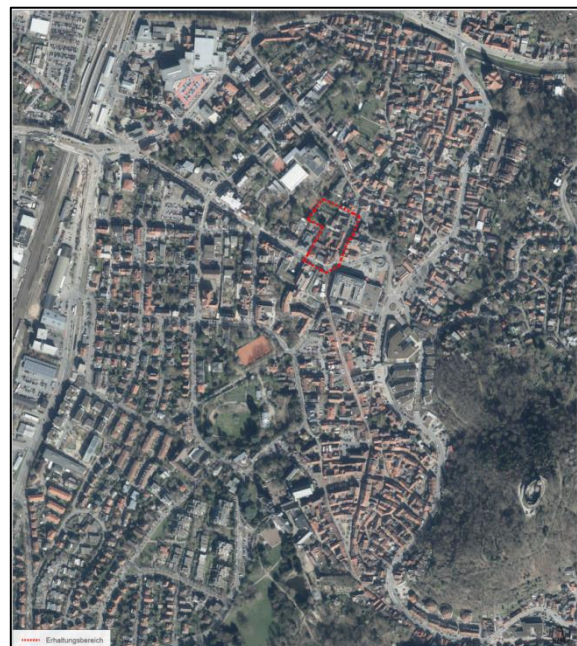


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Nord“ im städtischen Kontext

Heute ist die Hauptstraße durch Einzelhandel geprägt und bildet mit der Bahnhofstraße das heutige Geschäftszentrum der Stadt Weinheim. Der Bereich zeichnet sich in der Regel durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen aus.

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

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

In Bezug auf den Stadtgrundriss wird anhand der Abbildung deutlich, dass der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch eine geschlossene Bauweise geprägt wird; 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. Nur vereinzelt können Bereiche verortet werden, in denen die Grundstücke sichtbar weniger bebaut sind.

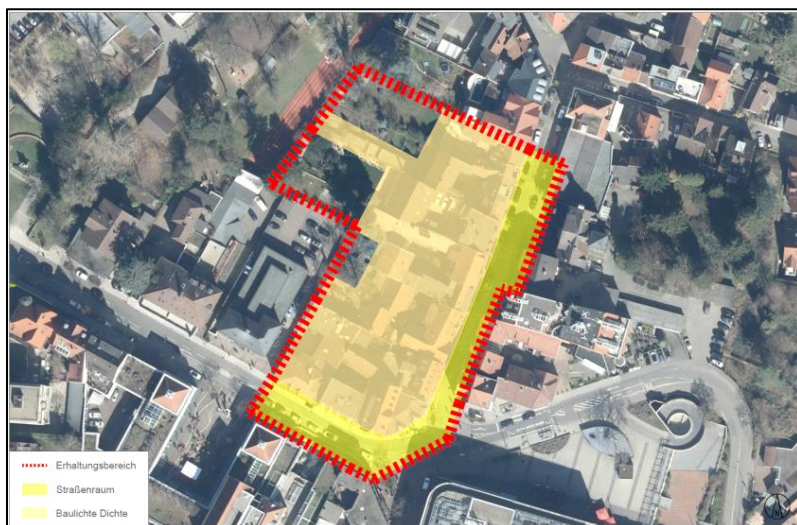


Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum öffentlichen Straßenraum stehen. Giebelständige Gebäude können in den beiden Straßenzügen nur vereinzelt vorgefunden werden.

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 Hauptstraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Hauptstraße

Raumbildung

Sowohl in der Haupt- als auch in der Bahnhofstraße werden die Straßenräume durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

Orientierung der Baukörper

Hinsichtlich der Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand Abbildung 11 deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf der Bahnhof- und Hauptstraße orientieren.

Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild im Erhaltungsbereich.

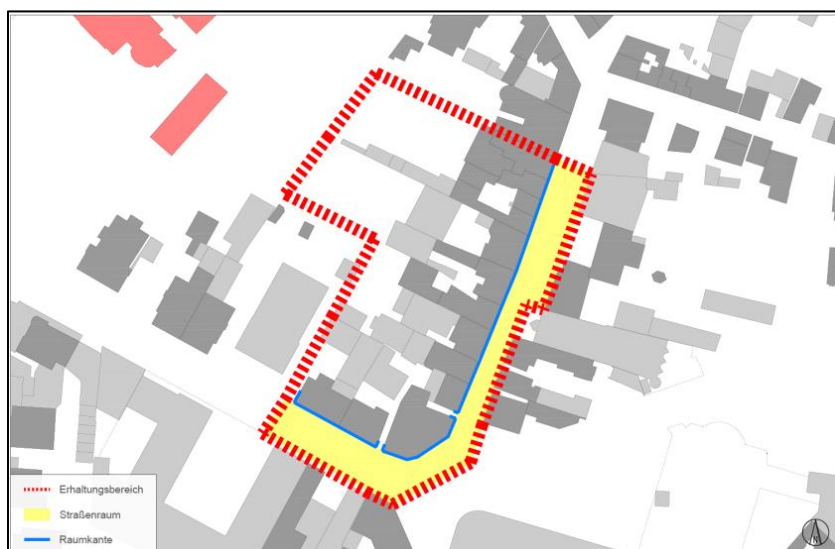


Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Baukörper

Der Erhaltungsbereich wird durch weitestgehend homogene Geschossigkeiten geprägt. In der Hauptstraße verfügen alle Gebäude über mindestens zwei Geschosse; teilweise sind die Gebäude auch dreigeschossig. Die unterschiedlichen Proportionen in der Fassadengestaltung lassen auf unterschiedliche Epochen der Weinheimer Stadtentwicklung schließen (Mittelalter, Gründerzeit).

In der Bahnhofstraße prägt eine zweigeschossige Bebauung das Ortsbild.



Abb. 12 und 13: Höhenentwicklung in der Haupt- und Bahnhofstraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt circa 150 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 55 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 320 m².

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Nebenanlagen und -gebäude geprägt, die an die Hauptgebäude angegliedert sind und sich hinsichtlich ihrer Grundflächengröße i. d. R. dem Hauptgebäude unterordnen. Bedingt durch ihre räumliche Lage prägen die rückwärtig gelegenen baulichen Anlagen nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

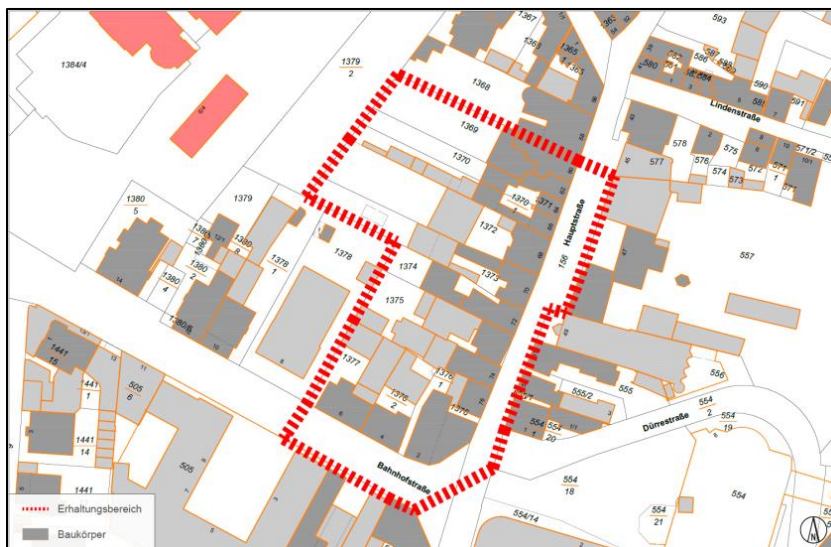


Abb. 14: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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.

Dachformen

Die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Das Satteldach ist die dominierende Dachform im Geltungsbereich. Vereinzelt ist auch das Walm-, Krüppelwalm-, und Mansarddach mit Sattel oder Flachdach im Erhaltungsbereich vorhanden. Diese Dachformen haben nur bedingte prägende Wirkung auf das Ortsbild.



Abb. 15: Satteldach

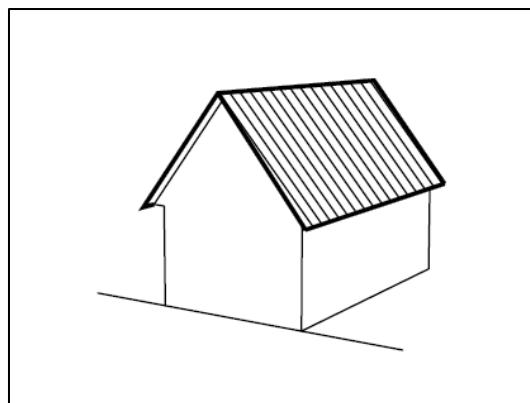


Abb. 16: Schemaskizze

Dachfarben

Wie aus Abbildung 17 hervorgeht, wird der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich vereinzelt anthrazitfarbene Dächer verortet werden, die allerdings nicht den historischen Vorbildern des Bereichs entsprechen.



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.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Schleppegauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch. Im Erhaltungsbereich sind weiterhin Zwerchgiebel sowie Flachdachgauben im Dachbereich erkennbar.



Abb. 18: Giebelgaube

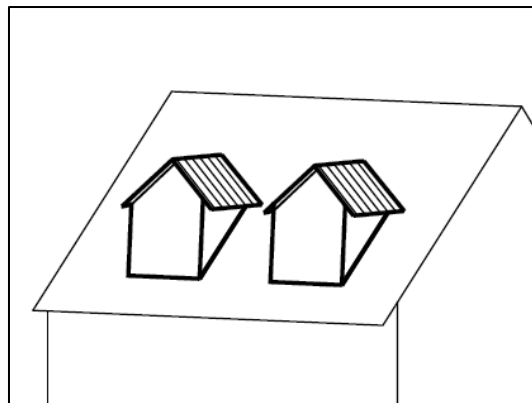


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Schleppgaube

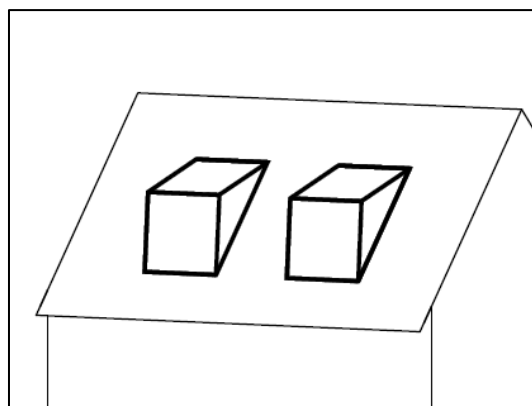


Abb. 21: Schemaskizze

In Bezug auf die 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 den Materialien sowie Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Erhaltungsbereich ist außerdem, dass die Gauben hinsichtlich ihrer Anzahl, Proportionen und Lage i. d. R. nicht auf die Hauptdächer abgestimmt sind.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer recht unruhigen Dachlandschaft 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. lediglich horizontal gegliedert sind. Nur in vereinzelt Fällen sind die Fassaden vertikal gegliedert.

Traufständige Gebäude:

Fenster und Dachtraufen stellen im Erhaltungsbereich die einzigen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Vertikal gegliederte Fassaden sind im Erhaltungsbereich nur bei Gebäuden typisch, die über ein erstes und zweites Obergeschoss verfügen. Hierbei sind die Fenster übereinander symmetrisch angeordnet. Eine Abstimmung der schaufenstergeprägten Erdgeschosszone mit den darüber liegenden Geschossen ist untypisch.



Abb. 22: Horizontale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Bahnhofstraße

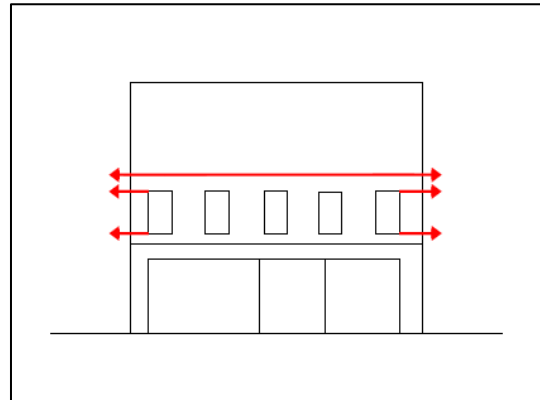


Abb. 23: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Symmetrisch angeordnete Fenster im stehenden Format tragen im Wesentlichen zur horizontalen Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich bei.

Im Giebeldreieck angeordnete Fenster sind i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet.



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

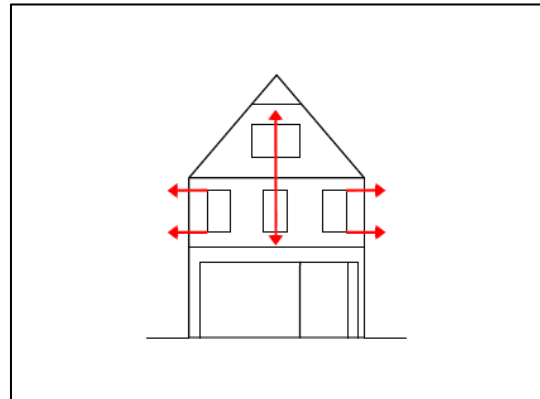


Abb. 25: Schemaskizze

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.

Im Erhaltungsbereich sind stehende Fensterformate typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Die Erdgeschosszone ist durch Schaufenster geprägt, die jedoch nicht auf die Fenster in den darüber liegenden Geschossen abgestimmt sind.



Abb. 26: Typische Fensterformate im Erhaltungsbereich



Abb. 27: Schaufenster in der Erdgeschosszone

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 typisch für das Areal.

In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal einen ganz eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 28: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 29: Faschen aus Naturstein

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 vereinzelten 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.

Zwar können in den angrenzenden Straßenzügen (nördlicher Bereich Hauptstraße, Friedrichstraße, Bahnhofstraße) des Geltungsbereichs dieser Satzung vereinzelte

Gebäude mit typischen städtebauliche Merkmale des Erhaltungsbereichs vorgefunden werden (u. a. Dachform und Geschossigkeit), jedoch überwiegen dort in Summe vom Erhaltungsbereich abweichende städtebauliche Strukturen. Ein prägender städtebaulicher Zusammenhang zum Erhaltungsbereich besteht nicht.

Wird der südlich angrenzende Bereich vorwiegend durch großvolumige Neubauten mit Flachdächern geprägt (Karlsberg-Passage und Weinheim-Galerie), so befinden sich in der Bahnhof- und Friedrichstraße überwiegend Gebäude ohne besonderen Gestaltwert für das Ortsbild. Auf Grund dieses Sachverhalts und der damit verbundenen fehlenden erhöhten Schutzwürdigkeit, wurde auf die Einbeziehung weiterer im Umfeld der Erhaltungssatzung befindlichen Bebauungen in den Geltungsbereich dieser Satzung abgesehen.