



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“

Stand: 25.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung	4
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.....	16

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

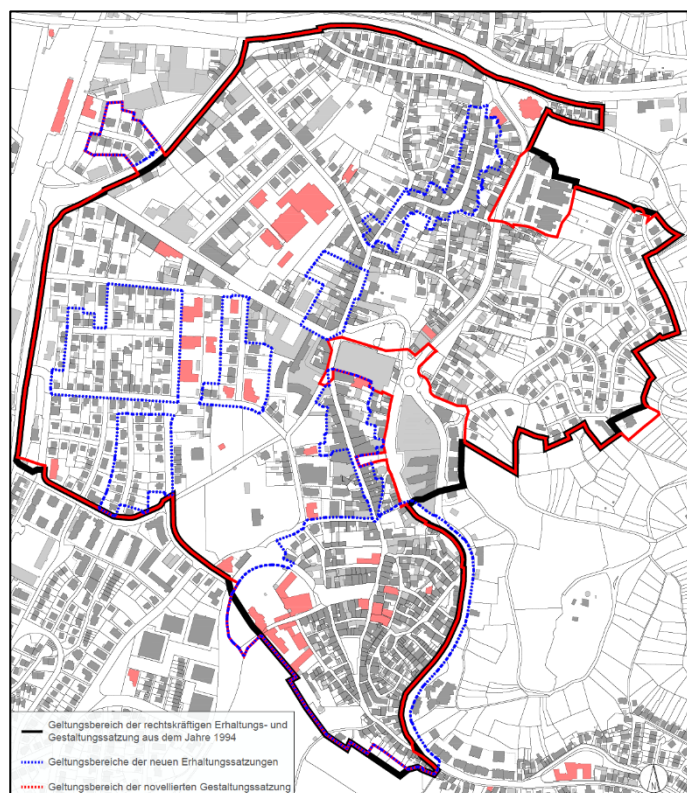


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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 „Untere Hauptstraße“ 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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Erhaltungssatzung richtet sich die planungs-rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegen- den Satzung nach § 34 BauGB. Zusätzlich ist die Erhaltungssatzung zu beachten.

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

Mit der Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ 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 charakteristische städte-bauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Än-derungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Ba-den-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklas-sen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Orts-bild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbeson- dere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Untere Hauptstraße“ 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 Genehmigungsverfahren 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 verletzend 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 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 „Untere Hauptstraße“, dem die Straßenzüge „Hauptstraße“, „Leibengäßchen“ sowie „Rosengasse“ zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Untere Hauptstraße“ 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 entstehungsgeschichtlich ältesten Teil der Stadt Weinheim. Der Bereich ist zwischen dem 13. und dem 19. Jahrhundert entstanden und war bis in das 19. Jahrhundert überwiegend bäuerlich geprägt. Bis zu dieser Zeit wurde der Bereich durch die nach 1500 errichteten Höfe mit ihrer geschlossenen Front und ihrem großen Hoftor geprägt; diese Bebauungsstrukturen sind heutzutage nahezu nicht mehr vorhanden bzw. erkennbar.

Bis in das 19. Jahrhundert dominierten die Funktionen Wohnen und Landwirtschaft den Bereich. Heute wird das Gebiet durch Wohnnutzungen geprägt; vereinzelt können auch Gewerbebetriebe im Erhaltungsbereich vorgefunden werden.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“



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



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

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 Erhaltungsbereich herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor. Zwar dominiert eine dichte, straßenseitige Bebauung im Erhaltungsbereich, dennoch können

vereinzelt Bereiche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke lokalisiert werden, die weitaus weniger bebaut sind.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum öffentlichen Raum stehen. Giebelständige Gebäude sind im Straßenzug nur vereinzelt vorzufinden.

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: Traufständiges Gebäude



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude

Raumbildung

Der Straßenraum wird durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9: Raumbildung im Erhaltungsbereich

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Darstellung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf der Hauptstraße orientieren. Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild.



Abb. 10: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt. Nahezu alle Gebäude sind mindestens zweigeschossig, zu Teilen auch dreigeschossig. Bei der überwiegenden Mehrheit der Gebäude im Erhaltungsgebiet sind die Dachgeschosse ausgebaut. Hauptgebäude mit mehr als drei Geschossen sind untypisch für den Erhaltungsbereich.



Abb. 11 und 12: Einheitliche Höhenentwicklung in der Hauptstraße

Baukörper

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt 135 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 40 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 330 m².

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Nebenanlagen und -gebäude charakterisiert, die oftmals an die Hauptgebäude angegliedert sind und sich hinsichtlich ihrer Grundflächengröße i. d. R. dem Hauptgebäude unterordnen.

Auf Grund ihrer räumlichen Lage prägen die rückwärtig gelegenen baulichen Anlagen nur bedingt das Ortsbild.



Abb. 13: 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

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform im Geltungsbereich der Satzung ist das Satteldach. Vereinzelt können auch das

Krüppelwalm-, Walm-, Mansard- und Flachdach im Areal verortet werden; die allerdings im Ortsbild nur eine untergeordnete Rolle spielen.



Abb. 14: Satteldach

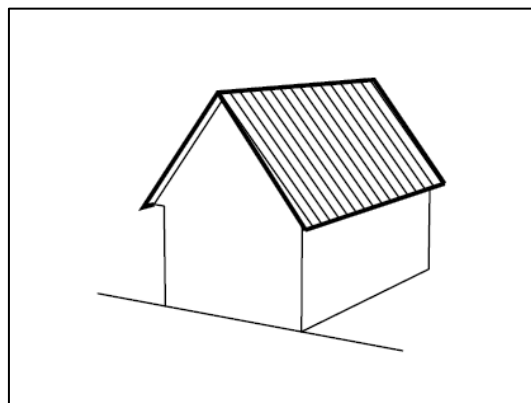


Abb. 15: Schemaskizze

Dachfarben

Abbildung 16 zeigt, dass naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich prägen.

Im Areal können darüber hinaus von den prägenden Dachfarben abweichende Dacheindeckungen (bspw. grau) verortet werden, die jedoch nicht dem historischen Bestand entsprechen.



Abb. 16: 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. Darüber hinaus können vereinzelt Zwerchgiebel im Erhaltungsbereich verortet 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. 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 der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb.17: Giebelgaube

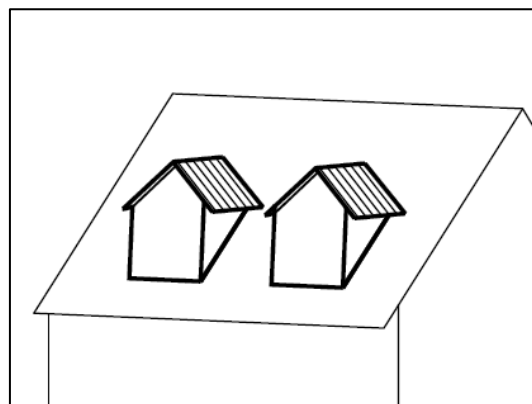


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Schleppgaube

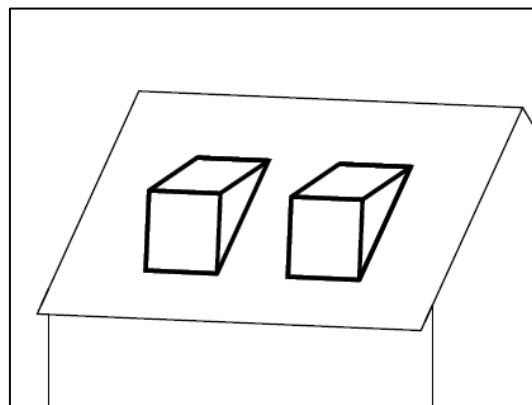


Abb. 20: Schemaskizze

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. 21: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude

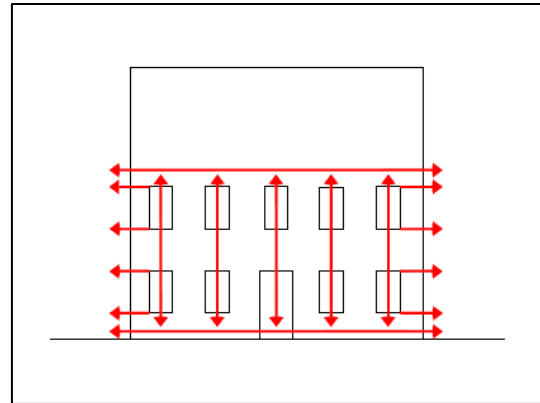


Abb.22: Schemaskizze

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 darüber hinaus, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 23: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

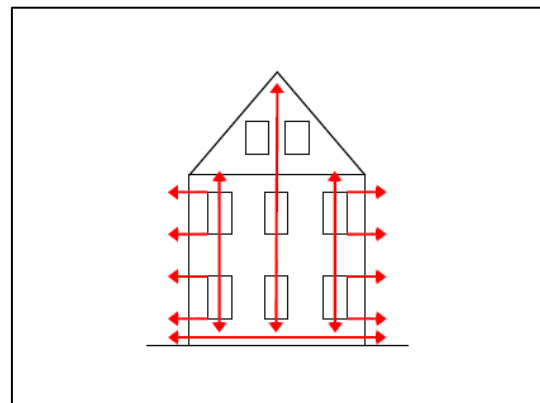


Abb. 24: Schemaskizze

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.

Charakterisiert wird der Erhaltungsbereich durch stehende Fensterformate; hierbei ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Typisch für den Bereich ist, dass die Fenster oftmals als Sprossenfenster ausgeführt sind. Diese Fensterausführung trägt zur Fassadengliederung bzw. Rhythmisierung der jeweiligen Fassade bei. Neben dieser Fensterausführung sind darüber hinaus Fenster für den Erhaltungsbereich prägend, die nicht gegliedert sind.

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



Abb. 25: Sprossenfenster

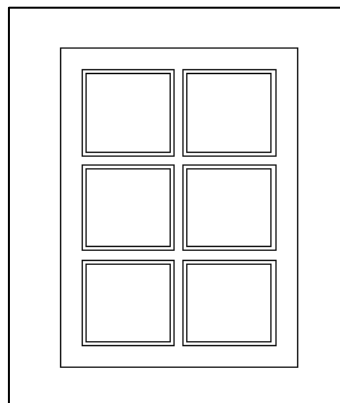


Abb. 26: Schemaskizze

Klappläden können im Erhaltungsbereich in unterschiedlichen Ausführungen (u. a. Farbe, Material, Profilierung) verortet werden. Auf Grund des häufigen Vorkommens hat dieses Element prägende Wirkung auf das Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 27 und 28: 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 seiner Häufigkeit charakteristisch für das Gebiet.

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



Abb. 29: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 30: 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 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.

Da die „Untere Hauptstraße“ im Wesentlichen ihren Ursprung in einer Epoche (Mittelalter) hat, ähneln die wesentlichen, räumlichen städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs (Hauptstraße und Rosengasse) denen des direkten Umfeldes (u. a. Alte Postgasse, Domhof- und Erbsengasse, Leibengäßchen und Tannenstraße). Sowohl die Hauptstraße als auch die umliegenden Straßenzüge werden insbesondere durch überwiegend hohe bauliche Dichten und meist traufständigen Gebäuden geprägt. Gemein haben die Straßenzüge zudem, dass sich die Hauptgebäude i. d. R. am Verlauf der Straße orientieren und der Straßenraum durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst wird.

Der Erhaltungsbereich (Hauptstraße und Rosengasse) grenzt sich von seinem Umfeld jedoch insofern ab, als dass die baulichen Anlagen auf Grund ihrer in Kapitel 6 dargelegten besonderen städtebaulichen Merkmale - im Zusammenspiel mit den vorhandenen Raumstrukturen - das Erscheinungsbild im Geltungsbereich maßgeblich prägen. Die Gebäude entwickeln zur Hauptstraße hin ihre Schauseite mit repräsentativen Fassaden. Hierdurch wird der öffentliche Straßenraum, der sich am Rodensteiner Brunnen platzartig aufweitet, aufgewertet und erhält eine besondere Qualität. Demgegenüber in ihrer städtebaulichen Wirkung und Qualität klar zurückgesetzt stellen sich die Nebenstraßen mit ihrer Bebauung dar. Zwar befinden sich auch dort, außerhalb des Geltungsbereichs vereinzelt Gebäude, die typische gestalterische Merkmale des Erhaltungsbereichs aufweisen, allerdings bei weitem nicht in der Ausprägung bzw. mit der städtebaulichen Wirkung wie im Erhaltungsbereich. Insgesamt stellt sich der Bestand dort wesentlich heterogener dar. Eine prägende Wirkung wie für den Erhaltungsbereich festgestellt, konnte für die umliegenden Straßenzüge nicht attestiert werden.

Im Zuge der Geltungsbereichsabgrenzung unberücksichtigt blieben zudem das Martin-Luther-Haus am nördlichen Ende der Hauptstraße in der Funktion als Sonderbau sowie drei Grundstücke an der Hauptstraße (im Bereich Einmündung Erbsengasse/Hauptstraße), die räumliche Strukturen aufweisen, die stark von der prägenden Eigenart des Erhaltungsbereichs abweichen (u. a. abweichende Bauweise, niedrige bauliche Dichte sowie rückwärtige Bebauung der Grundstücke). Zwei dieser Gebäude sind als Kulturdenkmale ausgewiesen und werden daher als Einzelobjekte geschützt.

Im Erhaltungsbereich unberücksichtigt blieben im Norden das Gebäude Hauptstraße 4 und im Süden die Bebauungen Hauptstraße 38 und 40. Dies begründet sich durch vom Erhaltungsbereich abweichende Merkmale wie etwa der Geschossigkeit, der Grundfläche, fehlende Gliederungselemente (keine Sprossenfenster und

Fensterläden) und die Erdgeschossausbildung als Arkade mit Dienstleistungen und Gastronomie.