



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

Stand: 21.02.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Satzung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Verfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen .....</b>	<b>4</b>
4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) .....	4
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	4
4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) .....	5
4.4. Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs .....	5
<b>5. Begründung der Vorschriften.....</b>	<b>6</b>
5.1. § 1 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
5.2. § 2 Ziel und Zweck .....	6
5.3. § 3 Genehmigungspflicht.....	7
5.4. § 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften .....	7
5.5. § 5 Anforderungen an Dächer .....	8
5.6. § 6 Anforderungen an Dachaufbauten .....	10
5.7. § 7 Anforderungen an Fassaden.....	14
5.8. § 8 Anforderungen an Fenster und Türen .....	16
5.9. § 9 Anforderungen an Schaufenster.....	18
5.10. § 10 Anforderungen an Werbeanlagen .....	19
5.11. § 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen .....	24
5.12. § 12 Anforderungen an Einfriedungen.....	26
5.13. § 13 Ausnahmen und Befreiungen .....	26
5.14. § 14 Ordnungswidrigkeiten.....	26
5.15. § 15 Inkrafttreten .....	26

## **1. Anlass der Planung**

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 erfolgt im Zuge der Novellierung eine Trennung der beiden Satzungstypen. Neben der Gestaltungssatzung werden parallel überarbeitete Erhaltungssatzungen aufgestellt.

## **2. Ziel und Zweck der Satzung**

Die Gestaltungssatzung dient dem Zweck, für die künftige bauliche Entwicklung innerhalb ihres Geltungsbereichs besondere gestalterische Anforderungen zu formulieren, die einerseits Maßnahmen der Modernisierung und Neuerstellung entsprechend den jeweiligen Anforderungen zulassen, andererseits aber die Erhaltung bzw. behutsame Weiterentwicklung der bisherigen Ortsbildcharakteristik und -qualität gewährleistet.

Die Gestaltungssatzung zielt dabei darauf ab grundlegende Gestaltungslinien für den Innenstadtbereich festzulegen, welche die Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit der Weinheimer Innenstadt tragen. Gleichwohl wird den teilweise unterschiedlichen historischen Hintergründen, Typiken und Funktionen der Teilbereiche Rechnung getragen, in dem die Vorschriften im Einzelnen individuell angepasst sind.

Mit Blick auf den Regelungsumfang und die Reglungsdichte der Satzung ist festzuhalten, dass die Gestaltungssatzung nicht als Verhinderungsinstrument verstanden werden soll, sondern vielmehr als Rahmen, der sicherstellt, dass ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben bei der Planung und Umsetzung von baulichen Anlagen berücksichtigt und so auch weiterhin entsprechende Gestaltqualitäten im Ortsbild gewährleistet werden. Davon profitieren nicht zuletzt die betroffenen Eigentümer selbst, weil sie damit vor Ortsbildbeeinträchtigungen in ihrer Nachbarschaft geschützt werden.

Die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung basieren zu großen Teilen auf den gestalterischen Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994, die ebenfalls zum Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes und der Weinheimer Innenstadt erlassen wurde.

Mit Novellierung dieser Satzung wurden die Vorschriften entsprechend den heutigen Rahmenbedingungen im Kontext einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und

Architektur sowie zwischenzeitlich veränderter Zielstellungen angepasst. Neben der Anpassung, Konkretisierung und Vereinfachung der Gestaltungsvorschriften wurden weiterhin neue Vorschriften in die Satzung aufgenommen (bspw. zu Klima,- Be- und Entlüftungsanlagen). Schwerpunkte der inhaltlichen Auseinandersetzung waren insbesondere die Vorschriften zu Photovoltaikanlagen sowie Werbeanlagen. Die überarbeitete Gestaltungssatzung erweitert – gerade im Hinblick auf die Ausführung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen – den Gestaltungsspielraum für Bauherrschaften enorm. Zwar werden damit spürbare Veränderungen des tradierten Ortsbilds in Kauf genommen, allerdings war es der Stadt bei Erlass der vorliegenden Satzung sehr wichtig, auch den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. In Abwägung insbesondere dieser beiden Belange wurde daher ein Regelungsrahmen gewählt, der eine weitgehende Zulässigkeit für solche Anlagen zum Gegenstand, aber auch gewisse Mindeststandards festlegt (z.B. dachparallele Montage), um eine zu starke Beeinträchtigung Ortsbilds zu verhindern (siehe auch Kapitel 5.11).

### **3. Verfahren**

Die Aufstellung der Gestaltungssatzung erfolgt gemäß § 74 Abs. 6 Landesbauordnung BW (LBO) nach den entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB). Demnach ist das Verfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB für Änderung, Ergänzung und Aufhebung dasselbe wie für den Erlass örtlicher Bauvorschriften. Die Beteiligung der Öffentlichkeit richtet sich ausschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift sind entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB festzusetzen. Die Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschrift richtet sich nach § 10 Abs. 3 BauGB und das vereinfachte Verfahren für Änderungen nach § 13 BauGB. Die Bauvorschrift tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses der örtlichen Bauvorschrift in Kraft. Über die gesetzlichen Erfordernisse hinaus wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese fand in der Zeit vom 22.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 statt.

### **4. Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen**

#### **4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)**

Der Landesentwicklungsplan legt Weinheim als Mittelzentrum fest. Weiterhin wird Weinheim als Teil der Entwicklungsachse Heidelberg – Weinheim (-Darmstadt) geführt.

#### **4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Weinheim als Mittelzentrum aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) übernommen. Neben der großräumigen Entwicklungsachse aus dem LEP ist Weinheim im Regionalplan als Teil der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim-Fürth ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Erhaltung- und Gestaltungssatzung ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen mit zentralörtlichem Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

### **4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)**

Der Flächennutzungsplan enthält unterschiedliche Darstellungen innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Im Plan sind insbesondere Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen), Verkehrsflächen sowie siedlungsbezogene Grünflächen, Sport und Freizeit dargestellt.

### **4.4. Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung überlagert nachfolgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 000-04b „Festlegung der Bau- und Straßenfluchten an der Bahnhofstraße (Änderungsplan von 1913)“
- Bebauungsplan Nr. 000-15b „Änderung von Bau- und Straßenfluchten an der Luisenstraße“
- Bebauungsplan Nr. 022 „über die Feststellung des Grdst. Lgb. Nr. 554/14 als öffentlicher Weg und Feststellung der Bauflucht auf der südlichen Wegseite“ (in Teilen)
- Bebauungsplan Nr. 060 „Bebauungsplan über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“
- Bebauungsplan Nr. 1/04-11 für den Bereich „Karlsberg“

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten damit auch innerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne.

## **5. Begründung der Vorschriften**

### **5.1. § 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden. Das Untersuchungsgebiet reichte dabei im Norden bis an die Weschnitz, im Osten an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungsgrenze und im Westen an die Bahntrasse.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden neben den räumlichen Strukturen auch die wesentlichen baulichen Strukturen des tatsächlich vorhandenen Bestandes (u. a. Dächer, Fassaden, Schaufenster, Werbeanlagen und Einfriedungen) ausgiebig untersucht. Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung im genannten Bereich, sofern sie sich dem gestalterisch im Zusammenhang stehenden und für die Weinheimer Innenstadt typischen Gebäudebestand zurechnen lässt.

Der sich aus den Bestandsuntersuchungen abgeleitete und schließlich festgelegte Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, der sich im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 deckt, lässt sich in insgesamt acht Teilbereiche untergliedern, wobei sich jeder Bereich durch individuelle und eigene städtebauliche Merkmale auszeichnet. In der Regel kann jeder Bereich einer bestimmten Entstehungszeit zugeordnet werden. Die Gliederung des Satzungsgebietes in verschiedene Teilbereiche bildet die Grundlage, um, entsprechend den Zielstellungen dieser Satzung, die Vorschriften individuell für jeden dieser Bereiche anzupassen. Die Bereiche A bis H werden im Anhang zu dieser Begründung näher erläutert.

Im Hinblick auf die Veränderungen, die gegenüber der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ergeben, ist festzuhalten, dass u. a. die Gebäude in der Grundelbachstraße 110-112 nicht in den Geltungsbereich einbezogen sind, weil deren Gestaltung sehr deutlich von der Eigenart und Typik der Innenstadtbauung abweicht.

Gegenüber der bisherigen Satzung neu in den Geltungsbereich einbezogen wurde das Flurstück Nr. 2687, das bislang als einziges Grundstück der Wachenbergbebauung nicht Gegenstand der Satzung war. Die Aufnahme der Ludwigsstraße wird aus Sicht der Stadt notwendig, da diesem Straßenzug auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und Eigenart eine erhöhte Bedeutung für das Weinheimer Ortsbild beigemessen werden kann.

Neben den vorgenannten Änderungen wird der Geltungsbereich gegenüber der bisherigen Satzung punktuell an bestehende Flurstücksgrenzen angepasst, um an der tatsächlichen Bebauung bzw. Grundstücksaufteilung orientierte, eindeutige Grenzlinien zu erhalten.

### **5.2. § 2 Ziel und Zweck**

Paragraph 2 dient dazu, die in Kapitel 2 dieser Begründung dargestellten Ziele und Zwecke der vorliegenden Satzung festzustellen. Die benannten Zielsetzungen werden bei Anwendung der Satzung darüber hinaus auch Maßstab für künftige Entscheidungen sein, wenn über Ausnahmen und Befreiungen bei geplanten Vorhaben entschieden wird.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung kommen – neben den Regelungen des Denkmalschutzes (vgl. § 4 dieser Satzung) – auch die Regelungen verschiedener Erhaltungssatzungen zum Tragen. Diese Satzungen zielen in den entsprechenden Bereichen auf den Erhalt der jeweiligen städtebaulichen Eigenart ab; die aktive Ortsbildgestaltung spielt dort keine Rolle.

### **5.3. § 3 Genehmigungspflicht**

Jede von außen erkennbare Maßnahme an baulichen Anlagen (bspw. an Gebäuden, Werbeanlagen oder Einfriedungen) wirkt sich auf deren Umgebung aus und beeinflusst so unmittelbar das vorhandene Erscheinungsbild im Geltungsbereich.

Für die in § 3 genannten verfahrensfreien Vorhaben gilt im Kontext der Vorhabengenehmigung das Kenntnissgabeverfahren. Dieses Verfahren bietet den Vorteil, dass die zu genehmigende Behörde frühzeitig in geplante Maßnahmen eingebunden wird und so ggfls. auf weitere Erfordernisse im Zuge der Planungen hinweisen kann. Auf diese Weise werden Fälle verhindert, in denen Vorhaben realisiert werden, gegen die die Behörde erst im Nachhinein vorgehen kann.

Zum anderen bietet das Genehmigungsverfahren für Bauherrschaften u. a. den Vorteil, dass bei vermeintlich einfachen Maßnahmen - entgegen einer regulären Baugenehmigung - nicht unmittelbar umfassende und kostenintensive Genehmigungsunterlagen erstellt werden müssen.

### **5.4. § 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

Die Vorschrift stellt klarstellend fest, dass mit der Gestaltungssatzung ggf. bestehende denkmalschutzrechtliche Regelungen nicht in Frage stehen, sondern dass sie ergänzend zu den Vorschriften der Gestaltungssatzung zu beachten sind.

Im Hinblick auf die vorliegende Satzung gilt insbesondere für den Bereich B der Satzung zusätzlich die Gesamtanlagenschutzsatzung gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Stadt Weinheim vom 10.04.2005, wodurch sämtliche Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedürfen. Zudem können auch für denkmalgeschützte Gebäude durch die Denkmalbehörden weitergehende, ggfls. von der Gestaltungssatzung abweichende Entscheidungen getroffen werden.

Im Zusammenhang von Gestaltungssatzung und Denkmalschutz ist grundsätzlich festzuhalten, dass es sich bei den beiden Instrumenten um zwei separate, nebeneinander stehende Schutzregime handelt, die nicht passgenau auf einander aufbauen. Die Gestaltungssatzung hat den allgemeinen Schutz des Ortsbilds zum Gegenstand, ohne auf die geschichtliche oder künstlerische Bedeutung einzelner Bauwerke abzustellen. Die Gestaltungssatzung bezieht sich nur auf das äußere Erscheinungsbild des Ortsbildes. Der Denkmalschutz hingegen zielt u. a. auf den Erhalt und Pflege einzelner Denkmale in ihrer originalen Substanz ab; die Historie der Denkmale spielt dabei eine nicht minder wichtige Rolle. Darüber hinaus kann der Denkmalschutz sogenannte Gesamtanlagen durch Satzung unter Schutz stellen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Entgegen der Gestaltungssatzung spielt nicht nur die äußere Gestaltung des entsprechenden Objektes eine Rolle im Zuge des Denkmalschutzes, sondern auch in Einzelfällen das Innere.

Aus Sicht der Stadt sind ein Nebeneinander der beiden Instrumente und die Entwicklung eigenständiger Vorschriften im Kontext der Gestaltungssatzung sinnvoll und

sachgerecht. Begründet wird diese Einschätzung u. a. durch die verschiedenen Zielsetzungen sowie den möglichen Regelungsumfängen der beiden Instrumentarien. Die Gestaltungssatzung gewährleistet für alle bauliche Maßnahmen, unabhängig von einer evtl. bestehenden Denkmaleigenschaft, die Einhaltung gestalterischer Vorgaben und ist somit als geeignet, das Ortsbild insgesamt positiv zu beeinflussen zu schützen, wohingegen der Denkmalschutz stets an die Denkmalschutzeigenschaft gebunden ist.

### **5.5. § 5 Anforderungen an Dächer**

Der Dachgestaltung (u. a. Form, Farbe und Material) muss auf Grund der Außenwirkung eine enorme Bedeutung beigemessen werden. Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch Einfluss auf die Wahrnehmung etwa innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Dies gilt in besonderem Maß für Weinheim, wo auf Grund der Topografie immer wieder Blicke von oben auf Teile der Innenstadt möglich sind.

Bewusst wird in der Satzung explizit die Sichtbarkeit von den Burgen als relevantes Beurteilungskriterium erwähnt. Insbesondere beim Blick von der Windeck auf die Innenstadt handelt es sich um eines der typischsten Postkartenmotive von Weinheim. Dem Blick von den Burgen kommt eine hohe Identifikationswirkung zu. Aber auch andere Blickbeziehungen bzw. Einsehbarkeiten von öffentlichen Flächen sind ein relevantes Kriterium für die Zulässigkeit bestimmter baulicher Ausprägungen. Denn aufgrund der topografischen Gegebenheiten in Weinheim gibt es immer wieder Positionen, die einen weiten Blick oder einen Blick von oben auf die stadträumliche Umgebung ermöglichen.

Mit Umsetzung der Vorschriften in § 5 sollen insbesondere das Ortsbild erhalten, unruhige Dachlandschaften vermieden, die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung von Gebäuden verbessert sowie die städtebauliche Qualität erhalten bzw. erhöht werden.

Die Vorschriften zu Dachformen und Dachneigungen bilden im Wesentlichen den aktuellen tatsächlichen Bestand ab und gewährleisten so, dass durch entsprechende Vorgaben der vorhandene Charakter erhalten bleibt.

Mit Festsetzung von Neigungswinkeln für Mansarddächer soll gewährleistet werden, dass Mansarddächer entsprechend der historischen Vorbilder als echte Dachform ausgeführt werden. Zum einen werden so faktische Flachdächer, die mit seitlichen Mansardelementen kaschiert werden, verhindert. Flachdächer sind in allen Teilbereichen – mit Ausnahme der Bereiche D und E – bei Hauptdächern untypisch. Zum zweiten werden allzu steile Seitenelemente ausgeschlossen, die nicht mehr als Dach- sondern als Vollgeschosse wahrgenommen werden. Die festgesetzten Neigungswinkel für die unteren und oberen Bereiche greifen den für Weinheim typischen Bestand auf.

Die Vorschrift zu Flachdächern greift den Bestand in der Weinheimer Innenstadt auf; in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke können im Geltungsbereich der Satzung des Öfteren Flachdächer auf Nebenanlagen oder untergeordneten Anbauten vorgefunden werden. I. d. R. treten diese Anlagen nur wenig sichtbar in Erscheinung und prägen allenfalls mittelbar das Ortsbild. Daher können Flachdächer auf Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.

Die Abweichungen vom Regelungsgrundgerüst zu Dachformen spezifizieren die allgemein gültigen Regelungen, die für das gesamte Satzungsgebiet gelten, und bilden so

noch individueller die typischen Merkmale der jeweiligen Bereiche ab. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere sichergestellt, dass die typischen Dachlandschaften der besonders homogenen Teilbereiche erhalten bleiben.

Der Ausnahmetatbestand von Flachdächern in den Bereichen D und E begründet sich durch den bereits vorhandenen Bestand im Bereich Bismarckstraße/Bahnhofstraße/Friedrichstraße. Hier erscheint es auf Grund des umfassenden Bestands an Flachdächern nicht gerechtfertigt, zwingend an der Ausführung geneigter Dächer festzuhalten. Allerdings ist eine abschließende abstrakt-generelle Regelung an dieser Stelle nicht möglich, da sich der betroffene räumliche Kontext nicht sinnvoll begrenzen lässt und zum anderen die jeweilige konkrete Gestaltung eines Vorhabens darüber entscheidet, wie stark bzw. wie weit es sich auf das Ortsbild auswirkt. Deshalb erfolgt eine Öffnung zum Flachdach in Form eines Ausnahmetatbestands, sodass die Vereinbarkeit mit den Satzungszielen im Einzelfall geprüft werden kann. Für den Ausnahmetatbestand gilt weiterhin, dass Flachdächer nur zugelassen werden können, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.

Da Dachüberstände ein prägendes Element für die Gestaltung des Daches sind, wird unter Absatz 2 ausgeführt, wie diese konkret ausgeführt werden dürfen. Da im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung keine einheitlichen Ausführungen von Dachüberständen vorzufinden sind, wird auf eine detaillierte Unterscheidung zwischen den einzelnen Bereichen verzichtet. Die Vorschrift bildet den tatsächlichen vorhandenen Bestand in Weinheim ab.

Die Vorschriften zur Dacheindeckung gewährleisten die Fortführung der bislang weitgehend homogenen Dachgestaltung im Innenstadtbereich. Eine uneinheitliche Gestaltung, insbesondere der Dachfarben und -materialien, würde unmittelbar zu unruhigen Dachlandschaften und somit zur Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. In Teilbereichen geht die Einheitlichkeit der Dachlandschaft über die Farbgebung und Materialien hinaus und schlägt sich auch in einer weitgehend einheitlichen Verwendung von Dachziegeln nieder. Dieses Merkmal soll auch weiterhin gepflegt werden und wird daher in den betreffenden Bereichen zusätzlich vorgeschrieben.

Die Festlegung des Farbspektrums, nach dem die zulässigen Materialien ausgeführt werden, nimmt Bezug auf die Örtlichkeiten in der Weinheimer Innenstadt: Geprägt wird die Dachlandschaft durch naturrot/ rotbraune Dacheindeckungen; anthrazitfarbene Dacheindeckungen (bspw. Schiefer) können historisch bedingt ebenfalls des Öfteren im Ortsbild vorgefunden werden. Da die im Bestand vorhandenen Farbtöne traditionell üblich sind kann auf für Dacheindeckungen allgemein gebräuchliche Farbbegriffe zurückgegriffen werden. Es handelt sich hierbei um auslegbare unbestimmte Rechtsbegriffe (vgl. z.B. VGH Baden-Württemberg, U. v. 22.04.2002 – 8 S 177/02; OVG Koblenz, U. v. 01.10.2008 – 1 A 10362/08).

Die Vorschrift der zulässigen Materialien bildet die für Weinheim ortstypischen Materialien der Dachgestaltung ab. Das daraus resultierende Verbot anderer Materialien gewährleistet, dass die vorhandene Dachlandschaft durch die Verwendung unsachgemäßer und untypischer Materialien (bspw. Blech, Schindeln) nicht beeinträchtigt wird. Der Ausschluss von glasierten und edelengobierten Dacheindeckungen begründet sich in der Tatsache, dass im Weinheimer Ortsbild nahezu ausschließlich Materialien verwendet werden, die nicht glänzen. Glänzende Materialien wirken im Kontext des Bestands unnatürlich und beeinträchtigen – gerade bei starkem Sonnenschein - unmittelbar die Dachlandschaft bzw. das Ortsbild.

Für die Bereiche A und B sieht die Gestaltungssatzung weiterhin vor, dass ausschließlich Eindeckungen in den Farbtönen naturrot bis rotbraun zulässig sind. Diese Vorschrift konkretisiert die für den gesamten Geltungsbereich geltende Regelung (Farbpalette: naturrot bis rotbraun und anthrazit) und nimmt dabei Bezug auf den tatsächlichen Bestand in den Bereichen A und B, der bislang durch naturrote bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt ist. Mit der Festlegung der genannten Farbtöne soll sichergestellt werden, dass die sichtbare und ansprechende Homogenität der Dachlandschaft auch weiterhin gewahrt bleibt.

Die Vorgabe, dass in Bereich B nur Dachziegel in Biberschwanzform zulässig sind, konkretisiert die allgemein gültigen Regelungen der Satzung hinsichtlich der zulässigen Materialien zur Dachgestaltung. Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass die hohe Wertigkeit und Homogenität der Dachlandschaft in Bereich B, die insbesondere durch die einheitliche Verwendung von Biberschwanzziegeln erzielt wird, auch zukünftig erhalten bleibt.

## **5.6. § 6 Anforderungen an Dachaufbauten**

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität eine wichtige Rolle. Regelungen über die Dachgestaltung (vgl. § 5 „Anforderungen an Dächer“) sind wirkungslos, wenn Dachaufbauten frei von gestalterischen Vorgaben umgesetzt werden könnten. Denn damit einher ginge die Gefahr, dass die Wahrnehmbarkeit des Daches z. B. im Hinblick auf seine Grundform, Eindeckung oder Materialität zu stark eingeschränkt oder der Charakter des Daches durch unangepasste Dachaufbauten verfälscht würde. Auch könnte die Dachlandschaft insgesamt erheblich verändert und beeinträchtigt werden bzw. eine Dachlandschaft entstehen.

Die Vorschriften in § 6 tragen dazu bei, dass insbesondere das Ortsbild erhalten, unruhige Dachlandschaften vermieden, die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung von Gebäuden bei Neu- und Umbauten verbessert, die städtebauliche Qualität erhalten bzw. erhöht und die Fassade bzw. das Dach entsprechend gegliedert werden. Die Regelungen sind aus dem tatsächlich vorhandenen Bestand in der Weinheimer Innenstadt abgeleitet.

Mit den Regelungen unter Absatz 1 zu Form und Lage der Dachaufbauten wird u. a. gewährleistet, dass Dachaufbauten und Dachflächenfenster so im Verhältnis zum Gesamtgebäude verortet und dimensioniert werden, dass das Dach als „Hauptsache“ erkennbar und ablesbar bleibt und eine ausgewogene Proportionierung erfolgt. Zu diesem Zweck werden z.B. Mindestabstände zu Ortgang, Hauptfirst und Trauflinie festgelegt und Höchstmaße von Gauben und Fenstern festgelegt. Bewusst werden dabei keine absolute Maße vorgegeben, weil eine solche starre Regelung der Vielfalt und den unterschiedlichen Maßen im Gebäudebestand nicht hinreichend Rechnung tragen kann.

Gemäß Absatz 1 dürfen Einzelgauben alleine oder in Kombination mit Dachflächenfenstern in Summe nur 50 % der Breite der Dachfläche betragen. *„Zur Bestimmung der Breite der Dachfläche ist die Horizontale maßgebend, in der sich die Unterkante des geplanten Dachaufbaus befindet“*. Um dieses Bezugsmaß eindeutig bestimmen zu können bzw. Missverständnisse zu vermeiden, wurden ergänzende Skizzen erstellt.

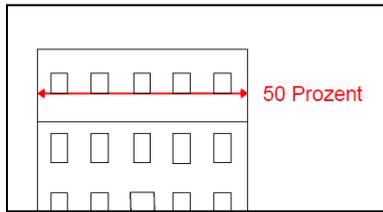


Abb. 1: Satteldach

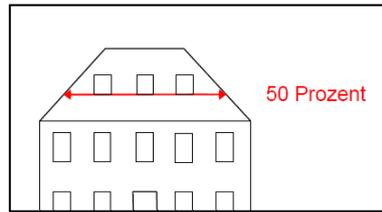


Abb. 2: Walmdach

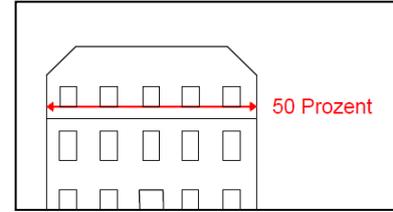


Abb. 3: Krüppelwalmdach

In Bezug auf die Vorschrift zu den Abständen der Gauben ist festzuhalten, dass die „Trauflinie“ als waagrechte Unterkante eines geneigten Daches definiert wird, an der in der Regel eine Dachrinne angebracht ist.

Die Abweichungen vom Grundgerüst zu Form und Lage der Dachaufbauten spezifizieren die allgemein gültigen Regelungen, die für das gesamte Satzungsgebiet gelten, und bilden so noch individueller die typischen Merkmale der jeweiligen Bereiche ab. Mit diesen Vorschriften sollen die prägenden Merkmale der jeweiligen Bereiche erhalten bleiben.

Da Dachflächenfenster im Gegensatz zu Gauben die Dachlandschaft perforieren und den Effekt einer uneinheitlichen und unruhigen Dachlandschaft verstärken, bedarf es ein Mindestmaß an gestalterischen Regelungen um Beeinträchtigungen verhindern und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen dieser Elemente sicherstellen zu können. Da Dachflächenfenster bereits vermehrt im Ortsbild wahrgenommen werden können und auch unter dem Aspekt der Nachverdichtung (bspw. Möglichkeit der Nutzbarmachung von bislang unbelichteten Dachräumen) positiv zu bewerten sind, werden Dachflächenfenster im Satzungsgebiet mit Ausnahme der historischen Bereiche A, B und C, allgemein zugelassen. Unter Abwägung gestalterischer und funktionaler Gesichtspunkte erachtet die Stadt eine stärkere Reglementierung für die historischen Bereiche A, B und C als sinnvoll und angemessen.

Dachflächenfenster waren in der Historie gänzlich unbekannt und sind daher untypisch für die historisch gewachsenen Bereiche A bis C in Weinheim. Die Dächer der Bereiche A bis C sind zudem von mehreren Stellen in der Stadt gut einsehbar und damit besonders wirksam für das wahrgenommene Ortsbild. Um dennoch ein Mindestmaß an Gestaltungsspielraum bei der Verwendung von Dachflächenfenster zu gewährleisten, können Dachflächenfenster im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind. Der explizite Bezug auf die beiden Burgen erfolgt aus den bereits zu § 5 dargelegten Gründen.

Mit der Festlegung einer konkreten Einzelgröße in den historisch besonders wertvollen Bereichen A bis C werden die Fenster in ihren Ausmaßen auf ein Mindestmaß reduziert werden, ohne dass ihre Funktionalität verloren gehen. Die Einzelgröße 1,50 m<sup>2</sup> ermöglicht problemlos, einen gesetzlich geforderten zweiten Rettungsweg mit größeren Flächenmaßen realisieren zu können.

Mit Festlegung von Material und Farbe der Dachaufbauten wird gewährleistet, dass das Hauptdach und der Dachaufbau aufeinander abgestimmt sind und keine unruhige Dachlandschaft entsteht. Dazu sollen die Eindeckung von Gauben und deren Seitenverkleidung regelmäßig der Farbe und dem Material des Hauptdaches entsprechen. Abweichend kann Kupfer- und Zinkblech ausnahmsweise zur Seitenverkleidung der Dachaufbauten zugelassen werden. Diese Materialien sind mittlerweile durchaus üblich in der Gestaltung von Dachaufbauten und weisen gerade bei sehr kleinen Flächen Vorteile gegenüber einer Verkleidung mit Dachziegeln auf (leichtere Verarbeitung, verhältnismäßig kostengünstig). Allerdings können metallverkleidete Gauben auch sehr

auffällig sein und damit die Homogenität einer ruhigen Dachlandschaft durchbrechen. Aus diesem Grund erfolgt ein Ausnahmeverbehalt, der für, dem Hauptdach, deutlich untergeordnete Flächen gilt. Da dem Wortlaut nach schon knapp die Hälfte als untergeordnet angesehen werden kann, aus gestalterischen Gründen aber metallene Verkleidungen möglichst wenig in Erscheinung treten sollen, wurde bewusst die Anforderung der deutlichen Unterordnung gewählt.

Dacheinschnitte (u. a. Loggien, Dachbalkone, Dachterrassen) führen i. d. R. zu deutlichen Eingriffen in der Dachform/-gestalt und können die Dachlandschaft in der Folge ggfls. erheblich verändern.

Die Satzung sieht vor, Dacheinschnitte (u. a. Loggien, Dachbalkone, Dachterrassen) in den Bereichen A, C, D, E, F, G und H grundsätzlich zuzulassen, sofern diese vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Diese Vorschrift ermöglicht Bauherr:innen, auch in den Dachgeschossen Freisitze errichten und so den Wohnkomfort erhöhen zu können. Schon die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 hatte Dacheinschnitte ausnahmsweise zugelassen, damit „ein über die historischen Vorbilder hinausgehender Gestaltungsspielraum geschaffen“ wird.

Mit der Maßgabe, dass Dacheinschnitte grundsätzlich nur zulässig sind, wenn diese vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sind, wird sichergestellt, dass die vom öffentlichen Raum sichtbaren und überwiegend geschlossenen und homogenen Dachlandschaften, die den Straßenraum prägen und von diesem gut wahrnehmbar sind, in ihren stadtbildprägenden Strukturen erhalten bleiben.

Auf die Sichtbarkeit von den Burgen, auf die in anderen Vorschriften der Satzung Bezug genommen wird, soll es im Zusammenhang mit Dacheinschnitten nicht ankommen. Denn wenn Dacheinschnitte nur zulässig wären, sofern sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von den Burgen sichtbar wären, könnten auf zahlreichen Dächern keine Einschnitte zugelassen werden (vgl. Dacheinschnitt in der Institutstraße, Abb. 4).



Abb. 4: Dacheinschnitt in der Institutstraße (rote Umrandung)

Da Dacheinschnitte regelmäßig auch von tiefergelegenen Standorten (Straßenniveau) aus wahrnehmbar sind, ist der Orientierung zum Straßenraum eine große Bedeutung beizumessen, wohingegen z. B. Dachflächenfenster keinen vergleichbaren Einfluss auf die Dachlandschaft ausüben können, selbst wenn sie auf der straßenzugewandten Seite liegen.

In diesem Zusammenhang ist weiterhin zu bedenken, dass Dacheinschnitte z.B. für Freisitze stets Teil der Grundrissplanung für das Geschoss sind und sich daher nicht ohne weiteres so positionieren lassen, wie es zur Vermeidung einer Sichtbarkeit optimal wäre. Insofern besteht ein grundlegender Unterschied zu Antennenanlagen sowie

Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, die nur zulässig sind, sofern sie nicht vom öffentlichen Raum – auch insbesondere von der Windeck und der Wachenburg – sichtbar sind. Diese technischen Anlagen lassen sich in der Regel weitgehend beliebig verschieben, sodass eine Vermeidung der Sichtbarkeit ohne weiteres möglich und zumutbar ist.

Im Verhältnis zu Flachdächern, die ebenfalls nur zulässig sind, wenn sie vom öffentlichen Raum – insbesondere von der Windeck und der Wachenburg – nicht sichtbar sind, sind die Auswirkungen von Dacheinschnitten, die naturgemäß nur einen Teilbereich des Daches umfassen, auf die Dachlandschaft deutlich geringer. In Abwägung mit dem Interesse von Eigentümern, auch in Dachgeschossen Freisitze zu ermöglichen, sind Dacheinschnitte auch dann als gestalterisch noch vertretbar angesehen, wenn sie von den Burgen aus sichtbar sind.

Mit der grundsätzlichen Zulässigkeit von Dacheinschnitten will die Stadt für solche Dacheinschnitte einen Zulässigkeitsrahmen eröffnen, die den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Wohnen Rechnung tragen, d.h. insbesondere die Möglichkeiten eines privaten Freisitzes im üblichen Umfang. Mit der Spezifizierung der Vorschrift um das Zulassungskriterium „grundsätzlich“ möchte die Stadt gleichzeitig sicherstellen, dass sich Dacheinschnitte, auch wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, bestimmten Gestaltungsanforderungen unterwerfen und damit die Ziele dieser Satzung nicht konterkarieren. Der grundsätzlichen Zulässigkeit steht somit die ausnahmsweise Unzulässigkeit für den Fall gegenüber, dass die Satzungsziele, insbesondere der Schutz einer weitgehend geschlossenen Dachlandschaft, substantiell berührt würden.

Angelehnt an die Satzungsziele – u. a. die Vermeidung unruhiger und zerschnittener Dachlandschaften – sowie abgeleitet aus dem tatsächlich vorhandenen Bestand werden Dacheinschnitte grundsätzlich zulässig sein, wenn diese auf der Decke des darunter liegenden Geschosses umgesetzt werden und deren Breite die Hälfte der Trauflänge nicht überschreitet. In diesen Fällen überwiegt der Anteil des geneigten Daches in der optischen Wirkung. Eine rein prozentuale Ableitung des grundsätzlich zulässigen Maßes ginge jedoch fehl, weil so bei größeren Gebäuden sehr große Dacheinschnitte entstehen könnten, welche über die Zielstellung, einen Zulässigkeitsrahmen für private Freisitze im üblichen Rahmen zu schaffen, deutlich hinausgingen. Regelmäßig werden demnach Dacheinschnitte zulässig sein, die eine maximale Breite von 3,50 m und eine maximale Tiefe (= Flächenausdehnung von Traufe zu First) von maximal 2,50 m nicht überschreiten. Die Maßgaben genügen den üblichen Ansprüchen an die Nutzung einer Dachterrasse; das Aufstellen eines Tisches mit Stühlen ist grundsätzlich möglich (vgl. Abb. 5).

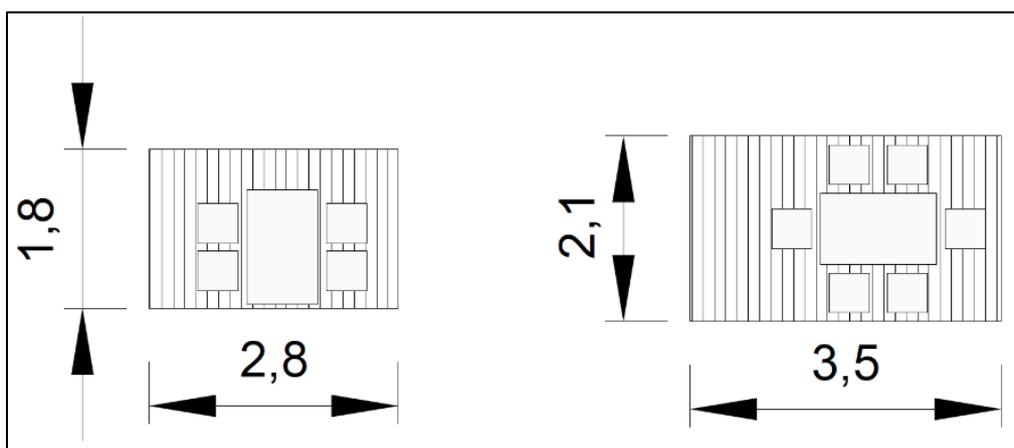


Abb. 5: Exemplarische Dacheinschnitte, die sich in Größe und Ausstattung (4/6 Stühle und Tisch) unterscheiden

Ob ein Dacheinschnitt ausnahmsweise unzulässig ist, ist anhand des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden. Hierbei können auch spezifische Rahmenbedingungen wie z.B. eine sehr verdeckte Lage, das Zusammenwirken mit anderen Gebäuden oder Besonderheiten der Gebäudeform berücksichtigt werden.

Wie sich Dacheinschnitte verträglich in die Dachlandschaft einfügen können, wird anhand des in Abb. 6 dargestellten und bereits in der Vergangenheit realisierten Beispiels aus der Weinheimer Innenstadt deutlich.



Abb. 6: Mit dem Ortsbild verträglicher Dacheinschnitt in der Wachenbergstraße (rote Umrandung)

Demgegenüber schließt die Satzung im Bereich B Dacheinschnitte generell aus. Im Gerberbachviertel kommt der geschlossenen Dachlandschaft eine besondere Bedeutung zu, weil diese von unterschiedlichen Perspektiven gut einsehbar ist. Insbesondere der Blick von der Ruine Windeck ist eines der typischen Postkartenmotive von Weinheim. Zudem ist die Dachlandschaft des Gerberbachviertels von einer besonderen Homogenität und prägenden Qualität, die sich relevant von den anderen Gebieten abhebt. Aus diesem Grund muss für den Bereich B der Schutz der besonders homogenen und prägenden Dachlandschaft dieser öffentliche Belang den Vorrang genießen gegenüber dem privaten Interesse an offenen Freisitzen in Dachgeschossen.

## 5.7. § 7 Anforderungen an Fassaden

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 Türen essentiell; weiterhin spielt die Größe und Form der Wandöffnungen eine teils entscheidende Rolle für den Charakter einer Fassade. Wesentliche Gestaltungselemente einer Fassade sind Fenster- und Türöffnungen, der geschossweise Materialwechsel, bei Gebäuden mit Sichtfachwerk das Sichtfachwerk selbst, Gesimse und Lisenen sowie Vorbauten und Erker.

Die Vorschriften in § 7 zielen insbesondere darauf ab, das Ortsbild zu erhalten, die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung von Gebäuden zu verbessern sowie die städtebauliche Qualität zu erhalten bzw. zu erhöhen. Weiterhin zielen die Regelungen auf eine Heterogenität in der Gestaltungsfreiheit ab, die dennoch eine gewisse Einheitlichkeit und Gestaltungslinie im Stadtbild gewährleisten.

Mit der Vorschrift zu Fassadengliederung wird definiert, welche wesentlichen Bestandteile eine Fassade im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung enthalten muss. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass jedes Gebäude innerhalb des Satzungsgebiets

eine entsprechende Gestaltqualität aufweist und sich somit in seiner Umgebung einfügt und positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Zunächst gilt im gesamten Geltungsbereich, dass Straßenfassaden als Lochfassaden hergestellt werden müssen, d. h. in den Fassaden sind Fensteröffnungen enthalten. Dabei muss der geschlossene Wandanteil höher sein als der Anteil an Öffnungen. Straßenfassaden ohne Fenster sind somit z.B. ebenso unzulässig wie z.B. vollständig gläserne Fassaden. Diese Regelung dient der Bewahrung eines grundlegenden und bislang nahezu vollständig vorhanden, typischen Merkmals der Fassaden im Geltungsbereich.

In den Bereichen C und E gilt, dass im Erdgeschoss ein Wandanteil von mindestens 20 % gegeben sein muss. Damit wird in Abweichung von der allgemeinen Regel dem Umstand Rechnung getragen, dass dort häufig Schaufenster in den Erdgeschossen vorzufinden sind, die einen deutlich reduzierten Wandanteil erfordern. Mit dem Mindestmaß von 20 % wird gewährleistet, dass das Erdgeschoss baulich-konstruktiv in Erscheinung tritt, was dem typischen Charakter der Lochfassade zumindest ansatzweise entspricht. Vollständig offene Fassaden, auf denen die Obergeschosse „schweben“, wären mit den Gestaltungszielen nicht vereinbar.

Die Ergänzung für die Bereiche A, B, D, F und H hat zum Ziel, dass bei Neubauten ein Sockel ausgebildet wird, der im Satzungsgebiet einen typischen Bestandteil der Straßenfassade darstellt. Laut Vorschrift ist dabei unerheblich, ob der Sockel farblich abgebildet oder plastisch ausgeführt wird. Die Regelung wurde explizit für die Bereiche A, B, D, F, und H getroffen, da in diesen Bereichen die Sockelhöhe in der Regel mindestens 30 cm beträgt. Für die Bereiche C und E wurde keine entsprechende Regelung hinsichtlich einer Mindestsockelhöhe getroffen, da in diesen Bereichen die Erdgeschosszonen meist durch Schaufenster geprägt und Sockel somit nur selten oder niedriger als 30 cm ausgebildet sind.

Mit dem Verbot bestehendes, sichtbares historisches Zierfachwerk zu überdecken, soll dem vorgenannten Ziel, Erhalt des tradierten Ortsbildes, Rechnung getragen werden.

Weiterhin wird die Verwendung von Metall-, Faserzement- und Kunststoffverkleidungen, Fliesen, Keramik, Riemchen, sonstigen großflächigen oder glänzenden Verkleidungen sowie Glasbau- bzw. Glasbetonsteinen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um Materialien, die bislang nur vereinzelt im Ortsbild festzustellen sind und die sich - unabhängig von der konkreten Farbgebung, Form und Anbringung - regelmäßig als Kontrast zu den vorhandenen Fassaden erkennen lassen. Die Zulassung dieser Materialien birgt daher die Gefahr, dass bspw. ein gut in seine Umgebung eingepasstes Gebäude auf Grund der genannten Materialien zu einem Fremdkörper wird und so das Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

Die Vorschrift in Absatz 4 regelt, welche Farben zur Fassadengestaltung verwendet werden dürfen. Grundsätzlich zielt die Satzung darauf ab, aus jedem Farbspektrum Farbtöne zuzulassen, um der persönlichen Gestaltungsfreiheit möglichst weitgehend Raum zu geben. Für die flächenhafte Gestaltung von Fassaden ausgeschlossen werden allerdings dunkle Farben, bis bislang nicht Teil des Ortsbilds sind und die, unabhängig von ihrem Farbton, einen sehr starken Kontrast zu den das Ortsbild prägenden Farbgebungen darstellen würden. Weiterhin werden sehr grelle bzw. leuchtende Farben (Neon-Farben) ausgeschlossen. Diese Farben haben eine Signalwirkung und heben sich maximal von ihrer Umgebung ab. Sie sind damit ebenfalls nicht mit den Zielen der Satzung vereinbar, ein möglichst attraktives und eher homogenes Ortsbild zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Bei der Festsetzung von Farbtönen steht die planende Gemeinde vor dem Dilemma, einerseits eine hinreichend bestimmte Festsetzung treffen zu müssen, andererseits aber der Tatsache Rechnung zu tragen, dass Ziegelmauerwerk und -Dacheindeckungen genau umrissene Farbtöne - etwa die Farben des RAL-Farbbregisters - auf Grund ihrer natürlichen Oberflächenstruktur nicht exakt treffen. Vor diesem Hintergrund können Bestimmungssysteme für Farben wie das RAL-Farbbregister naturgemäß nur eine grundlegende Orientierung bieten; nicht verlangt werden kann eine Identität der Dach- bzw. Außenwandfarbe mit einer RAL-Farbkarte. Diesen Vorgaben kann eine Gemeinde gerecht werden, wenn einerseits Farbtöne nach dem RAL-Farbbregister hinreichend bestimmt umschrieben werden und andererseits nur verlangt wird, dass diese Farben den RAL-Farbtönen lediglich entsprechen müssen, also ausdrücklich keine vollständige Übereinstimmung verlangt wird (vgl. OVG Lüneburg, U. v. 18.09.2014 – 1 KN 123/12).

Während es bei den Dachfarben aufgrund der überschaubaren Zahl an Materialien und etablierter Farbbegriffe rechtssicher und angemessen ist, auf allgemeine Farbbegriffe zurückzugreifen (siehe § 5) basieren die Vorgaben für die Fassadenfarben auf dem RAL-Farbsystem 840 HR. Bei RAL (RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V.) handelt es sich um einen gemeinnützigen Verein. Die RAL-Farbsysteme entstehen daher, im Gegensatz zu Farbensammlungen bekannter Farbenhersteller, unabhängig von einer eigenen Produktpalette. Diese Regelungssystematik vermeidet die mit sprachlichen Umschreibungen verschiedener Farben verbundenen Bewertungen und Auslegungsschwierigkeiten im Einzelfall.

In § 6 Absatz 4 sind alle Farben aufgeführt, die zur farblichen Gestaltung der dominierenden Fassadenflächen nicht zulässig sind (Negativkatalog). Erfasst sind sowohl die Farben, die exakt denen der RAL-Systematik entsprechen, als auch gleichartige bzw. entsprechende. So ist beispielsweise ein Farbton, der von dem Farbton RAL 1018 / Zinkgelb kaum zu unterscheiden ist, ebenfalls unzulässig. Alle anderen Farben, auch solche, die im RAL-System 840 HR nicht (gleichartig bzw. entsprechend) aufgeführt sind, sind zulässig. Bewusst beschränkt sich diese Vorschrift allein darauf, allein besonders negativ in Erscheinung tretende Farbgebungen auszuschließen, im Umkehrschluss also alle Farben zuzulassen, die noch als akzeptabel angesehen werden. Darüber hinaus gilt der Ausschluss bestimmter Farben nur für dominierende Fassadenflächen. Untergeordnete farbliche Absetzungen wie z. B. bei Laibungen oder niedrigen Sockelbereichen sind folglich in allen Farben zulässig.

Die Farbvorgaben für Gefache und das Fachwerk erfolgen in einem Positivkatalog, d. h. es werden nur die Farben in der Vorschrift aufgeführt, die (gleichartig bzw. entsprechend) zulässig sind, alle anderen Farben sind unzulässig. Für Gefache und Fachwerk gibt es ein überschaubares Farbspektrum im Ortsbild, das beibehalten werden soll, zumal es bei Fachwerkbauten stets um die Bestandspflege geht, nicht um Neubauten, die am aktuellen Zeitgeist gemessen werden.

Der Rückgriff auf den RAL-Farbkatalog 840 HR zeigt den Bauherrschaften eindeutig und allgemeinverständlich auf, was zulässig ist und was nicht. Der Farbfächer 840 HR wird sowohl in der Stadtbibliothek als auch in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

## **5.8. § 8 Anforderungen an Fenster und Türen**

Fenster und Türen 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 auch das Gesamtbild des Bereichs.

Türen von – meist historischen – Gebäuden verleihen dem Haus eine besondere Note. Neben der Funktion als Zugang zum Gebäude, wirkt der Entrée bei historischen Gebäuden i. d. R. auch als Visitenkarte, da diese oftmals besonders verziert sind bzw. waren.

Die Vorschriften in diesem Paragraphen sollen dazu beitragen, dass u. a. das Ortsbild mit seinen typischen Elementen erhalten, die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung von Gebäuden verbessert sowie die städtebauliche Qualität erhalten bzw. erhöht werden.

Mit den Regelungen zur zulässigen Form von Fenstern, die im Übrigen nur für die Bereiche A, B, C und D gelten, soll die in diesen Teilbereichen feststellbare Ortstypik bei der Fenstergestaltung gewahrt bleiben. Die Fassaden in den vier benannten Bereichen zeigen fast ausschließlich stehende, rechteckige Formate (=Fensterhöhe ist größer als Fensterbreite) und prägen so die jeweiligen Areale. Eine Beschränkung von Fensterbreite oder -höhe ist explizit nicht vorgesehen, um so die Gestaltungsfreiheit (Umsetzung aktueller, dennoch ortsbild-verträglicher Architektur) nicht weiter einzuschränken.

Mit den Vorgaben in Absatz 2, dass Fenster und Türen weder getönt noch verspiegelt sein dürfen und auch nicht mit Folien beklebt werden dürfen, soll gewährleistet werden, dass die Fassadenöffnungen auch weiterhin als solche erkennbar bleiben; diese stellen ein wesentliches Merkmal der Fassadengestaltung dar und bestimmen so maßgeblich die Wirkung des Ortsbildes. Großflächige Beklebungen oder gar Verspiegelungen symbolisieren nach Außen eine abwehrende, unfreundliche Haltung und wirken sich daher negativ auf Straßenräume und das Ortsbild aus. Unberücksichtigt bleiben bei Anwendung der Satzung kleinere Beklebungen (bspw. Aufkleber und Window-Color etc.), da diese keine unmittelbare Wirkung auf das Ortsbild entfalten.

Absatz 3 enthält sowohl Vorgaben zu den Materialien als auch den Farben. Die Vorschrift zu den zulässigen Materialien im Satzungsgebiet zielt insbesondere darauf ab, eine einheitliche Gebäude- bzw. Fassadengestaltung zu gewährleisten. Bei den zulässigen Materialien handelt es sich um in der Praxis bewährte und i. d. R. gestalterisch ansprechende Materialien; diese können im Satzungsgebiet bereits flächendeckend vorgefunden werden.

Die Vorschrift zur Farbgestaltung von Fenster und Türen in Absatz 3 dient dem Ausschluss von konkreten Farben, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können. Bei den ausgeschlossenen Farben handelt es sich insbesondere um Farbtöne, die bislang kaum bzw. bislang noch nicht zur Gestaltung von Fenster und Türen in Weinheim verwendet wurden und daher untypisch sind. Es handelt sich dabei in der Regel sehr dunkle (u. a. Schwarztöne, dunkle Grautöne, Violettöne, Grüntöne) oder schrille und grelle Farben (u. a. Orangetöne, Gelbtöne). Für die Systematik der Vorschrift und den Rückgriff auf das RAL-Farbsystem gelten die Ausführungen zu § 6 entsprechend.

Um Beeinträchtigungen im Rahmen der Fenstergestaltung zu vermeiden, dürfen entsprechend Absatz 4 Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen in der Fassade nicht sichtbar sein. Damit wird sichergestellt, dass insbesondere der nachträgliche Einbau solcher Verschattungen in einer Art erfolgt, die nicht zu Beeinträchtigungen des Gestaltwerts führt. Denn auf die Fassade aufmontierte Jalousie- und Rollladenkästen wirken regelmäßig wie Fremdkörper auf der Fassade von Gebäuden.

## 5.9. § 9 Anforderungen an Schaufenster

Nicht nur in Weinheim kann festgestellt werden, dass die Erdgeschoss- bzw. die Schaufenstergestaltung von Geschäftshäusern einen wesentlichen Problemschwerpunkt der Innenstadtgestaltung darstellt. Viel zu oft wurde in der Vergangenheit im Rahmen der Schaufenstergestaltung weder auf den Baustil, noch auf die Proportion oder die Materialien des jeweiligen Gebäudes Rücksicht genommen, sodass die Schaufensterzone in keinem gestalterischen Zusammenhang zu der übrigen Fassade steht.

Auf Grund ihrer vielfältigen Funktionen muss dem „Schaufenster“ jedoch eine enorme Bedeutung beigemessen werden: Schaufenster dienen etwa als Visitenkarte für den lokalen Einzelhandel oder als wichtiger Motor für das Einkaufen in der Innenstadt. Umso wichtiger ist es also, adäquate Gestaltungsregeln zu erlassen, mit denen ansprechende Schaufenster- bzw. Fassadengestaltungen gewährleistet bzw. sichergestellt werden können.

Mit Umsetzung der Vorschriften in § 9 werden insbesondere die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung von Gebäuden verbessert, die städtebauliche Qualität erhalten bzw. erhöht sowie negative, nachhaltige Veränderungen der ursprünglichen Gesamtfassade (bspw. Loslösung von Erdgeschoss und Obergeschoss) vermieden. Darüber hinaus zielen die Regelungen auf eine gewisse Gestaltungsfreiheit ab, die dennoch eine gewisse Einheitlichkeit und Zusammengehörigkeit im Stadtbild gewährleisten.

Mit den formulierten Zulässigkeiten in Absatz 1 wird u. a. die Anordnung von Schaufenstern reglementiert. So soll die für Weinheim typische Nutzungsgliederung EG: Wohnen/Geschäft - 1.OG: Wohnen erhalten bleiben; eine generelle Zulässigkeit von Schaufenstern bspw. im 1. oder 2. OG hätte eine Veränderung der Fassadenlandschaft und somit unweigerlich eine Veränderung der historischen Gebäudestrukturen in Weinheim zur Folge. Da insbesondere die Kanten von Gebäuden raumbildende Wirkung haben, werden Eck-Schaufenster ausgeschlossen. Damit werden größere zusammenhängende (Eck-)Glasflächen in der Fassade vermieden, die zu einem Verlust von, für das Ortsbild wichtigen, Raumkanten führen könnten. Der Ausschluss der Eck-Schaufenster begründet sich weiterhin dadurch, als dass solche Schaufensterausbildungen für Weinheim untypisch sind und diese somit nicht der typischen Ortsgestaltung entsprechen.

Mit den Regelungen hinsichtlich der Form von Schaufenstern, die nur für die Bereiche A, B, und C gilt, wird gewährleistet, dass ein bauliche-konstruktiver Bezug von Erdgeschoss und dem Rest des Gebäudes erhalten bleibt. Dies wird zum einen erreicht durch die Vorgabe einer maximalen Schaufensterbreite, sodass mindestens alle 3 Meter eine Unterbrechung der Schaufensterfront erfolgt und zum anderen durch eine Mindestbreite der Stütze.

Um eine Beeinträchtigung sowohl im Gesamtbild des Gebäudes als auch in dessen Umfeld zu vermeiden, sieht die Satzung vor, dass das dauerhafte Bekleben von Schaufenster nur bis zu maximal 25 % gestattet wird. Dieser Wert erscheint unter Wahrung einer ansprechenden Fassadenoptik vertretbar. Damit wird zum einen dem Interesse der Geschäftstreibenden Rechnung getragen, die Schaufenstergestaltung individuell vornehmen und z. B. auf besondere Angebote in bestimmter Weise hinweisen zu können. Auf der anderen Seite wird sichergestellt, dass Schaufenster als solche wahrnehmbar bleiben und keine weitgehend geschlossenen nicht einsehbaren Erdgeschosszonen entstehen, die eine abweisende Wirkung haben und sich damit negativ auf das Ortsbild bzw. den Straßenraum auswirken. Das festgelegte Quantum von 25

% bildet im Wesentlichen den feststellbaren Durchschnitt innerhalb des Geltungsbe-  
reichs ab.

Weiterhin schließt die Satzung getönte Verglasungen und Milchglas im gesamten Sat-  
zungsgebiet aus, da diese Materialien, ebenso wie Überklebungen, zu einer starken  
Beeinträchtigung und so in der Folge zu einer deutlichen Abwertung der Fassaden  
bzw. des Ortsbilds führen (s. o.). Die benannten Materialien sind bislang untypisch für  
den Innenstadtbereich und können nur punktuell im Ortsbild wahrgenommen werden.

Das Verbot des vollständigen Zustreichens von Schaufenstern hat zum Ziel, insbeson-  
dere großflächige Werbeanlagen und eine dem Ortsbild unangemessene Häufung von  
Werbeanlagen zu verhindern. Mit dieser Reglementierung soll gewährleistet werden,  
dass Fassaden, insbesondere dessen Gestaltungselemente (ggfls. Schaufenster),  
auch weiterhin als solche wahrgenommen werden.

### **5.10. § 10 Anforderungen an Werbeanlagen**

Zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe sowie anderweitige Betriebe sind in den  
jeweiligen Hauptgeschäftsstraßen - aber auch in den historischen Bereichen –Wein-  
heims vorzufinden. Werbung war seit jeher Ausdruck einer dynamischen Wirtschaft  
sowie einer lebhaften Stadt und soll – wie bisher auch – künftig im Stadtbild zugelassen  
werden. Allerdings können etwa ein vermehrtes Auftreten von Werbeanlagen, zu groß  
dimensionierte Werbeanlagen oder nicht auf das Ortsbild abgestimmte Werbeanlagen  
zur einer Beeinträchtigung und Störung des Ortsbildes führen und somit die Wahrneh-  
mung der Stadt negativ beeinflussen. Mit der Reglementierung der Gestaltung von  
Werbeanlagen wird gewährleistet, dass sich geplante Werbeanlagen insbesondere  
hinsichtlich ihrer Häufung und Ausgestaltung in das vorhandene Ortsbild harmonisch  
einfügen.

Die Regelungen in § 10 stellen sicher, dass sich Werbeanlagen unter Beibehaltung  
der Gestaltqualität, sensibel in den Bestand einfügen und dass aufdringliche, die Orts-  
bildqualität beeinträchtigende Werbung vermieden wird. Ferner wird angestrebt, dass die  
Außenwirkung von Gebäuden durch abgestimmte Werbeanlagen gezielt verbessert  
wird.

Regelungen zu Art, Maß und Proportionalität der Werbeanlagen sind notwendig, um  
einerseits eine entsprechende Verträglichkeit mit dem Bestand herbeiführen und das  
Ortsbild so erhalten zu können. Andererseits soll mit den Vorschriften ein - für die Ge-  
werbetreibenden - größtmöglicher Gestaltungsspielraum für die Ausgestaltung Ihrer  
Werbeanlagen gefunden werden; die Maße und Vorgaben orientieren sich i. d. R. an  
(historischen) Beständen sowie an Erfahrungen aus Baugenehmigungsverfahren.

Generell werden Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone bis maximal zur Ober-  
kante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zugelassen. Damit wird die  
Fernwirkung von Werbeanlagen reduziert. So können weiter oben, z.B. im Dachbe-  
reich, auf Giebelflächen oder in höher liegenden Geschossen angebrachte Werbean-  
lage das Ortsbild auch eine größere Entfernung mitbestimmen und beeinträchtigen.  
Hiervon abweichend gilt für den Bereich E, dass auch Werbeanlagen bis zur Ober-  
kante der Fensterbrüstung des zweiten Obergeschosses zulässig sind. Der Bereich E  
setzt sich hinsichtlich seines Besatzes an Werbeanlagen gegenüber den anderen Teil-  
bereichen des Satzungsgebiets deutlich ab. Hier sind bereits einige Werbeanlagen  
vorhanden, die über das erste Obergeschoss hinausragen. Diesem Befund und der  
Funktion der Bahnhofstraße als Durchfahrtsstraße mit erheblichem Einzelhandelsbe-  
satz wird mit der erweiterten Zulässigkeit von Werbeanlagen Rechnung getragen.

Werbeanlagen dürfen Bauteile, Gestaltungs- und Gliederungselemente nicht überdecken. Damit wird vermieden, dass Elemente wie z.B. Erker, Nischen oder Fenster von Werbeanlagen überdeckt werden und die individuelle Gestaltung einer Fassade durch gleichförmige Werbung überprägt wird. Die Regelung stellt bewusst auf Elemente ab, die das Gebäude prägen und ihm eine eigene Identität verleihen. Weniger gewichtige Gliederungen wie z.B. Gesimse und Profilierungen können somit unter Umständen außer Betracht bleiben. Andernfalls wären an reich verzierten und aufwendig gestalteten Fassaden Werbeanlagen nahezu unmöglich in den Einklang mit dieser Satzungs-vorschrift zu bringen.

An Einfriedungen und Toren können Werbeanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Diese Regelung eröffnet Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen die Möglichkeit, auf ihren Betrieb hinzuweisen. Diese Vorschrift ermöglicht die z. B. für Arztpraxen übliche Ausschilderung, mit der den Kunden/ Klienten/ Patienten das Auffinden der Praxisräume erleichtert wird, insbesondere in Fällen, in denen die Betriebe bspw. in rückwärtigen Bereichen liegen oder nicht sichtbar in Gebäuden untergebracht sind. Darüber hinaus sollen Werbeanlagen nicht uneingeschränkt an Einfriedungen und Toren zulässig sein. Denn durch eine unangepasste Gestaltung oder große Mehrung solcher Anlagen können Einfriedungen und Tore zum reinen Werbeträger degradiert werden, was sich negativ auf die Ortsbildqualität auswirkt. Das zulässige Maß entspricht den üblichen Größen der beispielhaft aufgeführten Zwecke.

Absatz 2 geht auf die zulässigen Formen etwaiger Werbeanlagen in den unterschiedlichen Bereichen ein. Die für alle Bereiche geltenden Regelungen dienen insbesondere dazu, dass die Fassadenwirkung mitsamt seinen Gestaltungselementen zumindest teilweise erhalten bleibt, das Fassadenbild nicht wesentlich beeinträchtigt und eine unruhige Fassadengestaltung weitgehend vermieden wird.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, schreibt die Satzung u. a. vor, dass maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines jeden Gebäudes mit Werbeanlagen versehen werden darf und dass der Abstand der Werbeanlagen zur äußeren Gebäudekante mindestens 0,5 m betragen muss. Die vorgenannten Regelungen sollen insbesondere gewährleisten, dass sich bei fortwährender Umsetzung und Realisierung von Werbeanlagen keine zusammenhängenden Werbeanlagenbänder herausbilden. Darüber hinaus können für die Ortsbildgestaltung unansehnliche „Bauchbinden“ bei Gebäuden unterbunden werden, mit denen die Erdgeschosszone von der übrigen Fassade getrennt wird. Die Regelungen stellen weitergehend sicher, dass die unterschiedlichen Geschosse inkl. ihrer jeweiligen Funktionen auch weiterhin als eigenständige Geschosse wahrgenommen werden können.

Mit der Festlegung einer maximalen Anzahl an zulässigen Werbeanlagen soll vermieden werden, dass Gewerbetreibende eine überzogene Anzahl an Werbeanlagen realisieren. Mit Begrenzung der Anzahl wird so u. a. sichergestellt, dass die Wahrnehmbarkeit der Gebäude bzw. Fassade mit ihren Gestaltungselementen weiterhin gewährleistet bleibt und dass etwaige Beeinträchtigungen durch mehrfache Wiederholung gleicher Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Gebäude durch eine große Zahl sich wiederholender Werbeanlagen optisch zum reinen Werbeträger degradiert würden und sich somit negativ auf das Ortsbild auswirken würden.

Weiterhin schließt die Satzung in Absatz 2 sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellicht aus. Die entsprechende Vorschrift

zielt insbesondere darauf ab, Werbeanlagen auszuschließen, die auf Grund der Bewegung in besonderem Maß die Blicke auf sich ziehen und damit ein wesentlich größeres Störpotenzial aufweisen. Solche Anlagen bringen - im Gegensatz zu analoger Werbung - i. d. R. eine erhöhte Unruhe in den öffentlichen Raum beeinträchtigen so die jeweiligen Fassadenbilder, das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum entsprechend stark.

Die Realisierung von auskragenden Beleuchtungselementen wird im Zuge der Satzung untersagt, da diese – gerade in der Schrägansicht – das Fassadenbild stören bzw. zur einer Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit der Fassaden führen. Mit Blick auf die heute zur Verfügung stehenden Beleuchtungstechniken sowie auf die Regelungen dieser Satzung, bieten sich zahlreiche Möglichkeiten (u. a. selbstleuchtende Einzelbuchstaben, Hinterleuchtung von Werbeanlagen), um Werbung auch bei Dunkelheit sichtbar zu machen.

Die Abweichungen und Ergänzungen vom Grundgerüst spezifizieren die Zulässigkeit der verschiedenen Werbeanlagen und geben konkrete Maße an. In den Bereichen A, B, C, D und H gelten strengere Regelungen als in Bereich E, der sehr stark durch Werbeanlagen geprägt ist und die deutlich vom Bestand in den vorgenannten Bereichen abweichen.

Für die Umsetzung von Werbeanlagen in den Bereichen A, B, C, D und H sehen die Vorschriften der Satzung u. a. vor, dass – mit Ausnahme der Ausleger, den Liffaßsäulen, Anschlagtafeln und Großbildwände – alle Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 50 cm umgesetzt werden dürfen. Mit der Festsetzung einer einheitlichen Höhe soll ein Korridor festgelegt werden, der einerseits den Gewerbetreibenden genügend Spielraum bei der Gestaltung von Werbeanlagen bietet und andererseits ein möglichst hohes Maß an Gestaltungsqualität sowie Einheitlichkeit gewährleistet. Das festgesetzte Maß leitet sich vom tatsächlichen Bestand in der Weinheimer Innenstadt ab; bereits die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 reglementierte die Ausführung von Werbeanlagen (u. a. maximale Höhe 40 cm) und lenkte bis Aufhebung so die Entwicklung der innerstädtischen Werbeanlagen. Die Satzung gibt weiterhin vor, dass Logos, Werbetafeln und aufgesetzte Schriften aus Einzelbuchstaben nur 8 cm vor die Bauflucht treten dürfen. Diese Regelung soll insbesondere sicherstellen, dass Werbeanlagen nicht zu stark in Erscheinung treten und so das Erscheinungsbild und die Wahrnehmbarkeit des jeweiligen Gebäudes beeinträchtigen. Ein zu starkes Hervortreten kann je nach Ausführung zudem zur Schaffung von für den Städtebau relevanten – in diesem Kontext jedoch ungewünschten – Raumkanten führen.

Die Regelungen zu Auslegern bilden den tatsächlich vorhandenen Bestand ab. Auch die Ausführung dieser Werbeanlagen wurde durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 geregelt, sodass bei Betrachtung der bestehenden Werbeanlagen konstatiert werden kann, dass die entsprechenden Maße unter gestalterischen Gesichtspunkten mit dem Ortsbild verträglich sind. Der Zusatz, dass Ausleger in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m angebracht werden müssen, stellt sicher, dass keine Konflikte mit dem Kfz- bzw. Fußgängerverkehr entstehen.

Vollflächige Werbeanlagen sind solche, die eine Fläche vollständig abdecken, wie z.B. Werbetafeln und Schilder. Im Gegensatz zu z.B. Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist eine Durchsicht nicht möglich. Vollflächige Werbeanlagen führen daher in besonderer Intensität zu einer gestalterischen Überprägung von Fassadenbereichen. Insbesondere bei einer Häufung solcher Anlagen oder besonders großen Exemplaren wer-

den nicht nur einzelne Gebäude oder Gebäudeteile in ihrer Gestaltqualität beeinträchtigt, sondern auch das Stadtbild. Aus diesen Gründen wird die maximal zulässige Breite dieser Werbeanlagen auf 1,50 m festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass wesentliche Bereiche der Fassade nicht überdeckt werden. Gleichzeitig verbleibt ein nicht unerheblicher Spielraum für Gewerbetreibende, individuell Werbung betreiben zu können.

Unter selbstleuchtenden Einzelbuchstaben werden solche Werbeanlagen verstanden, die i. d. R. aus Kunststoffelementen bestehen, in denen sich Leuchtkörper befinden. Diese Werbeanlagen treten mitsamt der integrierten Beleuchtungstechnik deutlich stärker in Erscheinung, als etwa aufgemalte oder nicht selbstleuchtende Buchstaben. Führen selbstleuchtende Einzelbuchstaben regelmäßig zu deutlicheren Beeinträchtigungen des Ortsbilds, so treten Einzelbuchstaben, die *hinterleuchtet* werden, z.B. durch verdeckte LED, regelmäßig weniger stark in Erscheinung; insbesondere die Beleuchtungstechnik von hinterleuchteten Werbeanlagen wird tagsüber nicht bzw. deutlich weniger wahrgenommen. Auf Grund des tatsächlich vorhandenen Bestandes als auch der Vertretbarkeit mit dem vorhandenen Ortsbild sind sowohl selbstleuchtende als auch unbeleuchtete Einzelbuchstaben in den Bereichen A, B, C, D und H gleichermaßen bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig.

Die Vorschriften zu Bereich E sind an die Zielsetzungen, die für die Werbeanlagen in den Bereichen A, B, C, D und H formuliert sind, angelehnt. Auch in Bereich E ist der Anspruch, dass sich Werbeanlagen insbesondere unter gestalterischen Gesichtspunkten und Sicherheitsaspekten in den Bestand einfügen. Allerdings ist in Bezug auf den Bereich E festzustellen, dass dieser bereits im heutigen Bestand deutlich stärker durch Werbung geprägt ist als die übrigen Bereiche des Satzungsgebiets. Dies ist wohl auch darauf zurückzuführen, dass die Bahnhofstraße zum einen eine wichtige Durchgangsstraße darstellt, zum anderen aber auch die Funktion als zentraler und wichtiger Einzelhandelsbereich wahrnimmt. Dementsprechend ergeben sich andere Anforderungen an die Werbung (Wahrnehmbarkeit aus dem Auto heraus), als z.B. für die Fußgängerzone. Deshalb sehen die Vorschriften in Bereich E vor, dass – mit Ausnahme der Ausleger, den selbstleuchtenden Einzelbuchstaben, flächigen Werbetafeln, Litfaßsäulen, Anschlagtafeln und Großbildwänden – alle Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 80 cm umgesetzt werden dürfen. Auch in Bereich E soll mit der Festsetzung einer einheitlichen Höhe ein Korridor geschaffen werden, der einerseits den Gewerbetreibenden genügend Spielraum zur Anbringung von Werbeanlagen bietet und andererseits ein angemessen hohes Maß an Gestaltungsqualität sowie Einheitlichkeit gewährleistet. Gegenüber der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 erfolgt damit bewusst eine differenziertere Regelung mit deutlich größeren Spielräumen in Bereich E. Auf Grund des tatsächlich vorhandenen Bestands – insbesondere in der Bahnhofstraße – wird ein zulässiges Höchstmaß für die Höhe von 80 cm als noch akzeptabel und städtebaulich vertretbar erachtet. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu den Bereichen A, B, C, D und H entsprechend.

Die Regelungen zu Auslegern bilden den tatsächlich vorhandenen Bestand ab. Auch die Ausführung dieser Werbeanlagen wurde durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 regelt, sodass bei Betrachtung der bestehenden Werbeanlagen konstatiert werden kann, dass die entsprechenden Maße unter gestalterischen Gesichtspunkten mit dem Ortsbild verträglich sind. Der Zusatz, dass Ausleger in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m angebracht werden müssen, stellt sicher, dass keine Konflikte mit dem Kfz- bzw. Fußgängerverkehr entstehen.

Während unbeleuchtete und hinterleuchtete Einzelbuchstaben im Bereich E maximal 80 cm Höhe aufweisen dürfen, gilt für selbstleuchtende Einzelbuchstaben eine maximale Höhe von 50 cm. Wie bereits zu den Bereichen A, B, C, D und H ausgeführt, unterscheiden sich die genannten Werbeanlagentypen in ihrer gestalterischen Auswirkung. Während im Kontext der Bereiche E weitgehend Werbeanlagen mit einer Höhe von 80 cm als vertretbar angesehen werden, gilt dies nicht für die massiver in Erscheinungen tretenden, selbstleuchtenden Einzelbuchstaben. Dem Interesse der Gewerbetreibenden wird dennoch hinreichend Rechnung getragen, weil mit hinterleuchteten Einzelbuchstaben gleichwertige und häufig verwendete Alternativen zur Verfügung stehen.

Auch für vollflächige Werbeanlagen gelten die Ausführungen zu den Bereichen A, B, C, D und H entsprechend. Aufgrund der bereits vorhandenen und im Bereich E gerechtfertigten stärkeren Prägung durch Werbeanlagen werden solche Anlagen bis zu einer maximal zulässigen Breite von 2,00 m zugelassen. Allerdings darf auch im Bereich E die Höhe von 50 cm nicht überschritten werden. Die Satzung bietet die Möglichkeit, Werbeanlagen mit einer Höhe bis zu 80 cm in Form von Logos, Einzelbuchstaben oder Schriftbändern zu errichten. Diese Form der Werbung wirkt sich auf die Erlebbarkeit der Fassade deutlich weniger aus, als vollflächige Werbeanlagen sodass sie als noch gestalterischer vertretbar angesehen wird. Vollflächige Werbeanlagen mit einer Höhe von 80 cm könnten Fassadenbereiche in Brüstungshöhe vollständig überdecken und werden daher als unangemessen starker Eingriff in die Fassadengestaltung und das Ortsbild angesehen. Insgesamt lassen die Regelungen umfangreiche Spielräume für eine individuelle und sehr wirkungsvolle Gestaltung von Werbeanlagen.

Die Bereiche F und G sind sehr stark durch das Wohnen geprägt, sodass sie als faktische Wohngebiete i. S. d. BauNVO angesehen werden können. Werbeanlagen besitzen dort auf Grund ihres seltenen Vorkommens eine sehr geringere Relevanz. Bereits die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (vgl. § 11 Abs. 4) schränken die zulässigen Werbeanlagen deutlich ein. Entsprechend den Regelungen sind in den Bereichen F und G nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Demnach sind insbesondere alle Trägeranlagen, wie Plakatsäulen und –tafeln und andere Flächen zulässig, an denen Werbemittel aus Papier, Stoff oder ähnlichem Material angebracht werden können. Um eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung handelt es sich, wenn eine unmittelbare örtliche Beziehung der Leistungsstätte zu der Werbeanlage, ein „Funktionszusammenhang“ zwischen der Nutzung eines Gebäudes und der Werbung, besteht. Es muss also allein oder vorrangig für das konkrete Unternehmen im Wohngebiet, für die „eigene Leistung“, geworben werden und damit die „Leistung“ im Vordergrund der Werbung stehen.

Aufgrund des geringen Gewerbebesatzes in den Bereichen F und G ist das Interesse an Werbung in diesen Bereichen weniger stark zu gewichten, als in den zuvor behandelten. Dementsprechend sieht die Satzung insgesamt weniger bzw. kleinere Werbeanlagen vor.

Die maximale Höhe (50 cm) für die Umsetzung von gemalten Schriftbändern oder aufgesetzten Schriften erscheint auf Grund der Parallelität der städtebaulichen Wertigkeit und Vertretbarkeit der Bereiche F und G zu etwa den Bereichen A und B (maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen: 50 cm) als angemessen. Auf Grund der Funktionalität sowie der Typik der Gebiete gestattet die Satzung in den Bereichen F und G jedoch nur Ausleger, die beidseitig je 0,20 m<sup>2</sup> (Bereiche A, B, C, D und H: 0,75 m<sup>2</sup> und Bereich E 1,00 m<sup>2</sup>) Werbefläche umfassen. Darüber hinaus sind in den Bereichen F

und G lediglich flächige Werbetafeln zulässig, die nicht breiter als 40 cm (Bereiche A, B, C, D und H: 1,50 m und Bereich E: 2,00 m<sup>2</sup>) sind. Diese Regelungen entsprechen zumindest weitgehend der Bestandssituation und stellen sicher, dass das Straßenbild allenfalls untergeordnet durch Werbeanlagen geprägt wird.

Die für alle Bereiche getroffenen Regelungen zu Litfaßsäulen, Anschlagtafeln sowie Großbildwände, entsprechen den üblichen Regelmaßen der Werbebranche. Ein flächenhafter Ausschluss dieser Werbeanlagen oder die Vorgabe deutlich zu kleiner und damit nicht marktgerechter Größen ist durch die Gestaltungssatzung nicht möglich. Denn es handelt sich hierbei um grundsätzlich zulässige bauliche Anlagen, deren Zulässigkeit nach der Art der Nutzung nicht im Wege von Gestaltungsvorschriften ausgeschlossen werden darf. Die Vorschrift der Gestaltungssatzung stellt sicher, dass keine über das übliche Maß hinaus gehenden Anlagen zugelassen werden müssen.

Die Vorschrift zur Farbgestaltung von Werbeanlagen in Absatz 3 dient dem Ausschluss von konkreten Farben, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können. Konkret werden Farben ausgeschlossen, die schrille und grelle Wirkung entfalten (insbesondere Leuchttöne). Für die Systematik der Vorschrift und den Rückgriff auf das RAL-Farbsystem gelten die Ausführungen zu § 6 entsprechend.

Mit den Vorschriften zu besonderen Unzulässigkeiten unter Absatz 4 werden gebietsuntypische und für das Ortsbild besonders beeinträchtigende Werbeanlagen und Maßnahmen ausgeschlossen. Das Verbot für das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern zu gewerblichen Zwecken zielt darauf ab, dass nicht zusätzlich zu den üblichen, fassadenbezogenen Werbeanlagen weitere in den öffentlichen Raum treten, die Werbung noch deutlich zu einem prägenden Element des Ortsbilds werden lassen. Bei Spruchbändern und Fahnen ist zu beachten, dass sie sich bewegen und damit noch mehr als andere Werbeanlagen die Blicke der Passanten einfangen. Die unter Absatz 2 genannten Vorschriften enthalten vielfältige und dem Bestand angemessene Möglichkeiten der Werbung, sodass weitergehende Optionen als nicht erforderlich bzw. nicht gerechtfertigt angesehen werden.

### **5.11. § 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen**

Neben Gestaltungselementen wie Fassaden, Türen, Fenster oder Dächer spielen auch anderweitige Bauteile oder Nebenanlagen eine bedeutende Rolle bei der Gestaltung eines Gebäudes und haben in der Folge weiterhin Auswirkungen auf das Ortsbild

Mit Umsetzung der Vorschriften in § 11 soll u. a. gewährleistet werden, dass das Ortsbild erhalten bleibt, die Außenwirkung durch Einschränkung baulicher Maßnahmen positiv beeinflusst wird und dass ruhige Dachlandschaften durch geordnete Anordnungen von Anlagen (Antennenanlagen, Parabolspiegel sowie Photovoltaikanlagen) gewährleistet werden.

Mit den Vorschriften zu Antennenanlagen und Parabolspiegel unter Absatz 1 wird die Ausgestaltung von Antennenanlagen so vorgegeben, dass die Dachlandschaft, in der Folge auch das Ortsbild, so gering wie möglich beeinträchtigt wird. Antennenanlagen und Parabolspiegel wirken an Gebäuden als störende Fremdkörper, wenn sie in großer Zahl und/oder ungeordnet angebracht sind. Sollten diese Anlagen technisch erforderlich sein, so ist die auftretende negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch eine entsprechende Platzierung und (farbliche) Umsetzung bestmöglich zu mindern. Das gilt auch für die erforderlichen Zuleitungen. Offenliegende Leitungen lassen das Erscheinungsbild eines Gebäudes ungeordneter und folglich weniger wertig erscheinen. Hinsichtlich der Platzierung gilt auch hier, dass eine Sichtbarkeit vom öffentlichen

Raum, insbesondere den beiden Burgen, vermieden wird. Der explizite Bezug auf die beiden Burgen erfolgt aus den bereits zu § 5 dargelegten Gründen.

In Absatz 2 werden konkrete Vorgaben zur Gestaltung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen gemacht. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass solche Anlagen, wenn sie häufiger vorkommen, durchaus in der Lage sind, das Ortsbild zu verändern. Dem gegenüber stehen Ziele des Klimaschutzes, die einen Ausbau der regenerativen Energiegewinnung erfordern. Diese Zielstellung und der Umstand, dass Anlagen zur Nutzung solarer Energie mittlerweile allgemein häufig im Siedlungskontext vorzufinden sind, führen dazu, dass deren Akzeptanz deutlich größer ist als noch vor einigen Jahren (vgl. VGH, U. v. 01.09.2011 – 1 S 1070/11). Insofern ist es gerechtfertigt, den Zulässigkeitsrahmen gegenüber den bisher geltenden restriktiveren Regelungen deutlich zu erweitern. Dem steht auch nicht entgegen, dass im Einzelfall denkmalschutzrechtliche Regelungen nach der Gestaltungssatzung zulässigen Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen entgegenstehen. Denn das Denkmalschutzrecht verfolgt unabhängig von der Gestaltungssatzung einen eigenständigen Schutzzweck.

Grundlegende gestalterische Anforderungen werden allerdings definiert, damit insbesondere die Dachlandschaft in ihrer städtebaulich wirksamen Struktur erhalten bleibt und zu weitgehende Beeinträchtigungen der Gestaltqualität vermieden werden. Hierzu gehört die Vorgabe des dachparallelen Anbringens der Anlagen sowie das Verbot, dass diese Anlage über die Kanten des Dachs (Ortgang, Traufe, First) hinausragen. Damit wird sichergestellt, dass Dachformen und -neigungen durch Anlagen zur Gewinnung solarer Energie nicht verändert werden, sodass die typische Dachlandschaft erhalten bleibt. Die Vorgabe gewöhnlicher Geometrien und einer konkret festgelegten Fassadenfläche, die zum Anbringen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen genutzt werden darf, dienen dazu, ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Regelung zur maximalen Größe der Anlagen, welche an der Fassade oder dem Balkon angebracht werden dürfen, greift die Größe der aktuell marktüblichen Maße auf; weiterhin entsprechen die genannten Größen den Modulen, die durch die Stadt Weinheim derzeit gefördert werden. An den Fassaden sollen Anlagen zur Gewinnung solarer Energie der Fassade untergeordnet bleiben, damit deren Gestaltwert und damit das Ortsbild weitgehend erhalten bleibt. Diese Einschränkung ist auch deshalb gerechtfertigt, weil auf den Dachflächen weitgehende Freiheiten das Anbringen dieser Anlagen bestehen.

In den vergangenen Jahren konnte eine Zunahme von Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen festgestellt werden, die bislang jedoch noch untypisch für das Weinheimer Ortsbild sind. Diese Anlagen werden leider häufig allein nach technischen Gesichtspunkten montiert, was zur Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder des Daches führen kann, z. B. wenn grundlegende Gliederungselemente oder Gestaltungsprinzipien durchbrochen werden. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen lässt sich durch die Gestaltungssatzung nicht reglementieren. Gleichzeitig besteht aus technischen Gründen häufig nur ein geringer Spielraum in Bezug auf den Anbringungsort. Um eine negative Gestaltwertbeeinflussung möglichst einzuschränken ohne überzogene Anforderungen zu formulieren, werden Vorgaben zu farblichen Gestaltung gemacht, allerdings nur Anlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.

## **5.12. § 12 Anforderungen an Einfriedungen**

Einfriedungen tragen zur Individualität des Ortsbildes bei und können - je nach Bereich - die Strukturen im Quartier auflockern oder auch entscheidend prägen. So können z.B. sehr hohe Einfriedungen einen abweisenden Charakter aufweisen und damit die Qualität des öffentlichen Raums beeinträchtigen. Eine unpassende Materialwahl kann dazu führen, dass Gebäude und öffentliche Räume als weniger wertig wahrgenommen werden.

Die Vorschriften in § 12 gewährleisten, dass Einfriedungen auch künftig der vorhandenen Typik entsprechen, bei Neu- und Umbauten die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung verbessert und die städtebauliche Qualität erhöht wird. Darüber hinaus können die Vorschriften dazu beitragen, dass, je nachdem wie Einfriedungen ausgeprägt oder geplant sind, für das städtebauliche Erscheinungsbild wichtige Raumkanten geschaffen werden können.

In den Vorschriften wurden im Wesentlichen Materialien und Formen berücksichtigt, die ortstypisch sind, die entsprechenden Bereiche bereits heute prägen und aus gestalterischen Gesichtspunkten vertretbar sind.

## **5.13. § 13 Ausnahmen und Befreiungen**

Gestaltung, Ästhetik und juristischen Maßstäben gerecht werdende Vorschriften stehen immer in einem Spannungsverhältnis.

Abstrakt-generelle Regelungen einer Gestaltungssatzung bieten immer die Gefahr, dass sie im Einzelfall nicht sachgerecht sind, nicht den eigentlichen Zielen der Satzung entsprechen oder zu unbeabsichtigten Härten führen. Es ist daher immer erforderlich, für den begründeten Einzelfall eine Abweichung zu ermöglichen. Das gilt umso mehr für eine Gestaltungssatzung, die den historischen Bestand aus unterschiedlichen Epochen berücksichtigt, das aktuelle Ortsbild schützt, zukünftige Entwicklungen ermöglichen möchte und das bei einer sich dynamisch entwickelnden Gebietskulisse. Entscheidender Prüfmaßstab sind stets die mit dieser Satzung verfolgten Zielstellungen.

## **5.14. § 14 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW stellt ein Verstoß gegen Örtliche Bauvorschriften nur dann eine Ordnungswidrigkeit dar, wenn darauf in der Satzung hingewiesen wurde. Diesem Erfordernis wird mit § 14 der Satzung nachgekommen. In Übereinstimmung mit § 75 LBO BW kann eine Geldbuße bis zu 100.000 Euro verhängt werden.

## **5.15. § 15 Inkrafttreten**

Der Paragraph definiert den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung. Dessen Bestimmbarkeit ist aus rechtsstaatlichen Grundsätzen heraus erforderlich.



## **B E G R Ü N D U N G**

### **ANHANG**

zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

Stand: 21.02.2022

## Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

<b>1. Beschreibung der Bereiche A bis H.....</b>	<b>3</b>
1.1. Bereich A.....	3
1.2. Bereich B.....	3
1.3. Bereich C .....	5
1.4. Bereich D .....	6
1.5. Bereich E.....	8
1.6. Bereich F.....	9
1.7. Bereich G .....	10
1.8. Bereich H .....	11

# 1. Beschreibung der Bereiche A bis H

## 1.1. Bereich A

Entstehungsgeschichtlich gehört der Bereich A zum ältesten Teil der Stadt Weinheim. Das Gebiet ist zwischen dem 13. und 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 vorgefunden werden.

Das Gebiet hebt sich als eigständiger Strukturbereich vom Stadtgrundriss ab und wird insbesondere durch ein kleinteiliges Straßen- und Wegenetz geprägt. Für den Bereich waren früher einfache Bauern- und Handwerkerhäuser mit massivem Mauerwerk im Erdgeschoss und Sichtfachwerk im Obergeschoss sowie Bürgerhäuser mit Steinfassaden, die im Erdgeschoss teilweise mit einem Ladeneinbau versehen wurden, typisch. Einige dieser historischen Gebäude sind heute als Kulturdenkmal der Bau- und Kunstdenkmalpflege ausgewiesen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des Bereichs A ist festzuhalten, dass dieser durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten, unterschiedliche Fassadenelemente (bspw. Fenster) sowie die für den Teilbereich typischen Einfriedungen.

Die Dachlandschaft in Bereich A zeichnet sich im Wesentlichen durch teils steil geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie Mansarddächer gehören zu den typischen Dachformen im Gebiet. Die Dacheindeckungen sind i. d. R. in naturrot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen ausgeführt. Neben den aus der Historie her typischen Biberschwanzziegeln sind auch andere Eindeckungen vorzufinden, insbesondere sind Doppelmuldenfalzziegel verbreitet.

Im Hinblick auf die weitere Ausgestaltung der Dachlandschaft können bei mehr als der Hälfte der Dächer Dachaufbauten verortet werden; Schlepp- und Giebelgauben sind die typischen Gaubentypen. Dachflächenfenster können in Bereich A zwar flächendeckend vorgefunden werden, allerdings sind diese oftmals in der zum öffentlichen Straßenraum hin abgewandten Dachseite verbaut. Dacheinschnitte (bspw. Loggien und Dachterrassen) kommen in der Dachlandschaft nur äußerst selten vor.

Hinsichtlich den typischen Merkmalen der Fassadengestaltung wird bei Betrachtung des Areals deutlich, dass die Gebäude weitestgehend in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die Fassaden, die im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt sind, sind meist um einen Sockel, der entweder farblich dargestellt oder plastisch ausgebildet ist, ergänzt. Im Hinblick die Ausführung von Fenstern stellt das stehende Fensterformat die charakteristische Fensterform in Bereich A dar.

Werden die Grundstücke in Bereich A nach außen hin räumlich abgegrenzt, erfolgt dies i. d. R. mit Natursteinmauern, verputzten Mauern sowie Stützmauern in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen.

Werbeanlagen spielen im Bereich A nur eine untergeordnete Rolle.

Im Hinblick auf den baulichen Zustand der Gebäude sowie etwaiger Gestaltungsprobleme in Bereich A ist festzuhalten, dass sich gestalterische Problemstellungen insbesondere durch die teilweise schlechte Bausubstanz an der Grundelbachstraße und in ihren Seitengassen sowie durch frühere Modernisierungsmaßnahmen, die zunehmend den Charakter der Bebauung zerstören, ergeben.

## **1.2. Bereich B**

Bereich B, bzw. das Gerberbachviertel, gehört historisch betrachtet zum ältesten Teil der Stadt Weinheim. Es stellt das ehemalige Stadtzentrum der damaligen Neustadt dar und ist zwischen dem 13. und 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 in Bereich B ist jedoch das Wohnen.

In Bezug auf den Stadtgrundriss verfügt der Bereich über ein sehr kleinteiliges Straßen- und Wegenetz und hebt sich so gegenüber anderen innerstädtischen Bereichen deutlich ab. Das Gerberbachviertel wird im Wesentlichen durch eine geschlossene Bauweise geprägt; die Bebauung stammt überwiegend aus der Zeit vor 1800. Für den Bereich sind Fachwerkhäuser im fränkisch-alemannischen Stil oder mit konstruktivem Fachwerk sowie Stein- und Gründerzeithäuser verschiedener Stile typisch. Auf Grund der zahlreich vorhandenen und unter gestalterischen sowie historischen Gesichtspunkten wertvollen Gebäude, kann in Bereich B eine große Anzahl an Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege verortet werden. Auch gilt hier die Gesamtanlagenchutzsatzung.

Hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt des Bereichs B ist festzuhalten, dass dieser Bereich durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Im Speziellen zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten, unterschiedliche Fassadenelemente (bspw. Fenster, Fensterläden und Fachwerk) sowie Schaufenster bzw. Ladeneinbauten.

Gekennzeichnet wird die Dachlandschaft in Bereich B im Wesentlichen durch häufig stark geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer; Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie Mansarddächer sind die charakteristischen Dachformen im Gerberbachviertel. Historisch bedingt sind die Dacheindeckungen i. d. R. in naturrot/rotbraunen Tönen ausgeführt. Neben den prägenden Farbspektren gibt es in Bereich nur einige wenige Gebäude, deren Dächer – historisch bedingt – mit anthrazitfarbenen Materialien (Schiefer) eingedeckt sind. Vorherrschend kommen Biberschwanzziegel zum Einsatz. Dachaufbauten ergänzen die überwiegend geschlossene Dachlandschaft; Schlep- und Satteldachgauben sind die vorherrschenden Gaubentypen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte (z. B. Loggien und Dachterrassen) kommen in Bereich B nahezu nicht vor.

In Bezug auf die Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass die Gebäude fast ausnahmslos in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die Fassaden, die im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt sind, sind meist um einen Sockel, der entweder farblich dargestellt oder plastisch ausgebildet ist, ergänzt. Im Gerberbachviertel sind die Fenster fast immer im stehenden Format verbaut und als Sprossenfenster ausgeführt; liegende Fensterformate sind untypisch für das Gerberbachviertel. Oftmals sind die Fensteröffnungen um Fensterläden aus Holz ergänzt. Für die äußere Gestaltwirkung des Bereichs ist weiterhin die Ausführung von Zierfachwerk typisch, das i. d. R. historisch bedingt ist.

Insbesondere die Erdgeschosszonen in der Hauptstraße und am Marktplatz werden durch Ladeneinbauten geprägt, die i. d. R. auf die oberen Geschosse gestalterisch abgestimmt sind und sich daher harmonisch in den Bestand einfügen.

Werbeanlagen sind nur in randlichen Teilbereichen (insbesondere Marktplatz und Grabengasse) relevante Elemente des Stadtbilds.

Bei Betrachtung des baulichen Zustands der Gebäude im Bereich kann festgestellt werden, dass dieser auf Grund der umfassenden und erfolgreichen Sanierung zwischen den 1980er und 2000er-Jahren im Zuge des Sanierungsgebiets „Südliche Altstadt“ heute gestalterisch und funktional sehr gut ist. Lediglich bei einigen Einzelgebäuden besteht ein Sanierungsbedarf.

### **1.3. Bereich C**

Geschichtlich betrachtet ist der Bereich C 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 (Frankfurt-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. 1974 wurde die Hauptstraße in Teilen von einer Verkehrsstraße zur Fußgängerzone umgestaltet. Der Abschnitt vom Dürreplatz zum Marktplatz bildet zusammen mit der Bahnhofstraße (siehe Bereich E) das heutige Geschäftszentrum der Stadt.

Bereich C ist durch seine Einzelhandelsfunktion massiven baulichen Veränderungen ausgesetzt worden. Viele Einzelgebäude lassen jedoch noch ihren ehemaligen Baustil erkennen und geben dem Straßenbild dieses Bereiches eine spezielle Note, auch wenn seine ursprüngliche Bebauung mit einfachen Bauern- und Handwerkerhäusern durch Ladeneinbauten und die Errichtung repräsentativer Gründerzeithäuser zurückgedrängt wurde.

Bedingt durch die Historie, gute Bausubstanzen sowie besonderen Gestaltqualitäten können im Bereich C einige Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorgefunden werden.

Bei Betrachtung der städtebaulichen Gestalt des Bereichs C ist festzuhalten, dass dieses Areal durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt.

Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten, unterschiedliche Fassadenelemente (bspw. Fenster und Fensterläden) sowie Schaufenster bzw. Ladeneinbauten.

In Bereich C können im Wesentlichen geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer (u. a. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie Mansarddächer) vorgefunden werden, die i. d. R. in naturrot/rotbraun bzw. anthrazitfarbenen Tönen ausgeführt sind. Zur Eindeckung der Dächer wurden im Wesentlichen auf unterschiedliche Formen von Dachziegeln oder –steinen (u. a. Biberschwanzziegel, Doppelmuldenfalzziegel, Reformziegel) zurückgegriffen. Charakteristische Merkmale der Dachlandschaft sind weiterhin Dachaufbauten, die zur Gestaltung der Dächer im Gebiet beitragen. Typisch sind dabei vor allem Schlepp- und Satteldachgauben; Dachflächenfenster und Dacheinschnitte (bspw. Loggien und Dachterrassen) spielen im Gegensatz zu Gauben lediglich eine untergeordnete Rolle und können nur selten bzw. gar nicht in der Dachlandschaft wahrgenommen werden.

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass die Gebäude meist in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die straßenseitigen Fassaden sind im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt; auf Grund der umfassenden Schaufensterausbildungen im Bereich der Hauptstraße sind dort Sockel seltener vorzufinden. Mit Blick auf die Gestaltung der Fenster wird deutlich, dass der Bereich überwiegend durch stehende Fensterformate geprägt wird; liegende Fensterformate können nur vereinzelt vorgefunden werden. Die eingebauten Fenster sind des Öfteren als Sprossenfenster ausgeführt und werden vereinzelt um Fensterläden aus Holz ergänzt. Auf Grund der Einzelhandelsfunktion wird die Erdgeschosszone durch Schaufenster und Ladeneinbauten geprägt, die i. d. R. jedoch nicht auf die Gesamtfassade abgestimmt sind.

Mit Blick auf den baulichen und gestalterischen Zustand des Bereichs C ist festzustellen, dass sich insbesondere durch den Einbau moderner Erdgeschosszonen und der unkontrollierten Anbringung von Werbeanlagen in den Nachkriegsjahrzehnten starke gestalterische Brüche ergaben. Auf Grund der vergangenen Entwicklungen weist die Hauptstraße in Teilen (deutliche) gestalterische Beeinträchtigungen auf. Teilweise existieren aber auch gelungene Beispiele für die Integration von Ladenlokalen und angepasste Werbung.

#### **1.4. Bereich D**

Bereich D, der im Zuge der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts entstanden ist, wurde auf Grundlage verschiedener Erweiterungspläne entwickelt. Die Planungen sahen eine Entwicklung anhand Quadraten und Rechtecken vor; die Entwicklung sollte abschnittsweise umgesetzt werden. Sowohl während der Entstehungszeit als auch heute wurde bzw. wird das Gebiet im Wesentlichen durch die Funktion „Wohnen“ sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt. Noch heute deutlich erkennbar ist die unterschiedliche Charakteristik von Teilbereichen. Die Ehretstraße stellt sich als untergeordnete, von Villen gesäumte Straße dar, die zum Stadtgarten hin mit zwei ehemals öffentlichen Gebäuden (Amtsgericht, ehem. Grundbuchamt) einen Abschluss findet. Die Schulstraße und Bismarckstraße sind als wichtige Erschließungsstraßen konzipiert. Die zentrale Rolle dieser Achse spiegelt sich auch in der Verortung zweier großer Schulgebäude (Pestalozzischule und ehem. Diesterwegschule) wider. Westlich der Schulstraße befinden sich vergleichsweise weniger repräsentative Gebäude in einer höheren Bebauungsdichte. Im Bereich der Friedrichstraße und Bismarckstraße befanden sich historisch mehrere sehr großzügige Villengrundstücke (z.B. ehem. Villa des

Grafen von Berckheim), die nur noch tlw. erhalten sind. Neben großzügigen privaten Freiflächen befinden sich innerhalb bzw. benachbart zum Bereich D auch öffentliche Grünanlagen (Stadtgarten, Bürgerpark, Haganderpark). Bedingt durch die architektonischen Besonderheiten der Gründerzeit sowie dem guten baulichen Zustand der baulichen Anlagen befinden sich in Bereich D zahlreiche Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des Bereichs D kann festgestellt werden, dass der Bereich durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die fast im gesamten Areal vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten, unterschiedliche Fassadenelemente (bspw. Fenster) sowie Einfriedungen.

Die Dachlandschaft in Bereich D zeichnet sich im Wesentlichen durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; vereinzelt befinden sich auch Gebäude mit Flachdächern im Gebiet. Mit Ausnahme der Flachdächer wurden zur Dacheindeckung unterschiedliche Formen von Dachziegeln und –steinen (u. a. Biberschwanzziegel, Doppelmuldenfalzziegel, Reformziegel) verwendet, die im Wesentlichen in naturrot/rotbraun gehalten sind. Zur Ausführung der Flachdächer wurden im Wesentlichen die üblichen, im Handel verfügbaren, Materialien verwendet. Sofern die Dächer um Dachaufbauten ergänzt sind, handelt es sich in der Regel um Schlepp-, Satteldach- oder Flachdachgauben. Auch Dachflächenfenster können in der Dachlandschaft, sowohl auf den dem öffentlichen Raum zugewandten als auch den abgewandten Seiten der Dächer, wahrgenommen werden. Dacheinschnitte (bspw. Loggien) sind untypisch für Bereich D.

Mit Blick auf die Fassadengestaltung ist zu konstatieren, dass die Fassaden der Gebäude meistens in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Von einer farblichen Gestaltung von Fassaden wurde im Einzelfall dann abgesehen, wenn die Fassaden mit, für die Gründerzeit typischen, Backsteinen/Mauerziegeln ausgeführt wurden. Die Fassaden, die im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt sind, sind meist um einen Sockel, der entweder farblich dargestellt oder plastisch ausgebildet ist, ergänzt. Mit Blick auf die Ausgestaltung der Fassaden ist weiterhin festzustellen, dass diese – entsprechend der typischen Architektursprache der Gründerzeit - des Öfteren profiliert und aufwendig gestaltet sind. In Bezug auf die typischen Fensterformate im Bereich ist zu konstatieren, dass stehende Fenster das Ortsbild klar dominieren; liegende Fensterformate können nur vereinzelt vorgefunden werden. Im Zusammenhang mit der Fensterausführung ist typisch, dass die Fenster des Öfteren eine deutlich größere Fensterhöhe aufweisen, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen. Vereinzelt sind die Fenster im Areal auch als Rundbogenfenster ausgeführt.

Werden die Grundstücke in Bereich D nach außen hin räumlich abgegrenzt, erfolgt dies oftmals mit Natursteinmauern, verputzten Mauern sowie Stützmauern in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen.

Werbeanlagen können i. d. R. nur vereinzelt an den Randbereichen des Bereichs D vorgefunden werden und fügen sich somit in die dominierende Funktion des Gebiets „Wohnen“ gut ein.

Im Hinblick auf etwaige Gestaltungsprobleme im Bereich D ist festzustellen, dass es insbesondere durch den Abbruch von Gebäuden (z.B. Berckheim'sche Villa) sowie unmaßstäbliche An- und Neubauten in der Vergangenheit immer wieder zu deutlichen Überprägungen kam. Es ist weiterhin festzustellen, dass es insbesondere im Bereich Bismarckstraße/Bahnhofstraße/Friedrichstraße in den vergangenen Jahren zu deutlichen Veränderungen in der Dachlandschaft gekommen ist. Hier wurden vermehrt Gebäude neu errichtet, die mit Flachdächern versehen sind. Dies führte in der Folge dazu, dass die dort ursprünglich durch geneigte Dächer geprägte Dachlandschaft in Bereich D, zunehmend ihren ehemaligen Charakter verloren hat.

### **1.5. Bereich E**

Dieser Bereich um die Bahnhofstraße ist wie Bereich D Teil der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts gewesen, hat jedoch bis heute umfassende strukturelle und gestalterische Veränderungen erfahren. Die ursprüngliche Villenstraße wurde nach und nach mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen verdichtet. Die Wohnbebauung wurde durch Geschäftshäuser ersetzt oder Vorgärten eingeschossig mit Ladengeschäften überbaut. Mit Zunahme des Einzelhandels in der Bahnhofstraße fand eine sehr weitgehende Ausbreitung gestalterisch nicht auf die Bebauung abgestimmter Werbeanlagen statt. Der Bereich E wird durch Geschäfts- und Wohnhäuser geprägt, die sich untereinander sowohl in ihrer Geschossigkeit, als auch ihrer Bauweise und Grundfläche deutlich voneinander unterscheiden. Die Karlsberg-Passage setzt sich als Sonderbau von den weiteren baulichen Strukturen des Bereichs deutlich ab

Durch die vorgenannten Entwicklungen und dem damit verbundenen Verlust historischer und zugleich gestalterisch wertvoller Qualität können im Bereich E nur wenige Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorgefunden werden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des Bereichs E ist festzuhalten, dass dieser durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die fast im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten, Schaufenster und Werbeanlagen.

Die Dachlandschaft in Bereich E zeichnet sich im Wesentlichen durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; vereinzelt können auch Flachdächer im Ortsbild wahrgenommen werden. Mit Ausnahme der Flachdächer sind die Dächer i. d. R. mit naturrot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien gedeckt. Die geneigten Dächer sind in der Regel mit verschiedenen Dachziegel und –stein-Varianten (u. a. Doppelmuldenfalzziegel, Reformziegel) eingedeckt. Zur Ausführung der Flachdächer wurden unterschiedliche Materialien verwendet. Etwa die Hälfte der Dächer ist um einen Dachaufbau ergänzt (bspw. Satteldach-, Schleppdach-, und Flachdachgaube). Auch Dachflächenfenster können in der Dachlandschaft, sowohl auf den dem öffentlichen Raum zugewandten als auch den abgewandten Seiten des Daches, wahrgenommen werden. Dacheinschnitte (bspw. Loggien) sind untypisch für Bereich E.

Mit Blick auf die farbliche Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass diese i. d. R. in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang im Wesentlichen verzichtet. Die straßenseitigen Fassaden sind im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt; auf Grund der umfassenden Schaufensterausbildungen sind Sockel jedoch untypisch für den Bereich.

Die Erdgeschosszonen im Bereich E sind in der Regel nicht auf die Gesamtfassade abgestimmt; Werbeanlagen in unterschiedlichen Ausführungen (Form und Farbe) ergänzen das Gesamtbild in Bereich E.

Bei Betrachtung der baulichen Substanz und etwaiger Gestaltungsprobleme kann für den Bereich E festgehalten werden, dass die Substanz des zentralen Straßenzugs im Bereich E – die Bahnhofsstraße – im Wesentlichen als in Ordnung bewertet werden kann. Allerdings zeichnet sich die in Bereich E peripher gelegene Bergstraße durch eine in Teilen eher ungeordnete, schlecht erhaltene und teilweise ungenutzte Bausubstanz aus. Problematisch im Bereich ist zudem, dass die Werbeanlagen gestalterischen Ansprüchen oftmals nicht gerecht werden und die Schaufenster oftmals nicht auf die Gesamtfassade abgestimmt sind und so oftmals als Fremdkörper wahrgenommen werden.

### **1.6. Bereich F**

Bereich F ist in den 1920er und 30er-Jahren entstanden und diente sowohl zur Entstehungszeit als auch heute zu Wohnzwecken.

Die Gebietsstruktur wird durch eine offene Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet und rundet den Bereich D räumlich und städtebaulich ab. Es können im Bereich F keine Kulturdenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorgefunden werden.

Bei Analyse der städtebaulichen Gestalt für den Bereich F ist zu konstatieren, dass dieser durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten sowie Einfriedungen.

Die Dachlandschaft in Bereich F zeichnet sich durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; Sattel- und Walmdächer sind die typischen Dachformen im Bereich F. Die Dacheindeckungen sind nahezu alle in naturrot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben ausgeführt. Für die Eindeckung wurden unterschiedliche Formen von Dachziegeln und –steinen (u. a. Doppelmuldenfalzziegel, Reformziegel) verwendet. Ergänzt wird die Dachlandschaft durch Schlepp-, Satteldach- und Flachdachgauben; Dachflächenfenster können vereinzelt, sowohl auf den dem Straßenraum zugewandten als auch der dem Straßenraum abgewandten Dachflächen wahrgenommen werden. Dacheinschnitte sind für Bereich F untypisch.

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass die Gebäude i. d. R. in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die Fassaden, die im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt sind, sind meist um einen Sockel, der entweder farblich dargestellt oder plastisch ausgebildet ist, ergänzt.

Werden die Grundstücke in Bereich F nach außen hin räumlich abgegrenzt, erfolgt dies oftmals mit Natursteinmauern, verputzten Mauern sowie Stützmauern in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen.

Werbeanlagen spielen im Bereich F keine relevante Rolle.

Im Hinblick auf gestalterische Fehlentwicklungen und Bausubstanzen kann für den Bereich F festgestellt werden, dass einige aus gestalterischen Gesichtspunkten weniger gelungene Modernisierungen wahrgenommen werden können, bei denen wichtige

Gliederungselemente der Fassaden, wie etwa Klappläden und Fenstersprossen entfernt oder unpassende Materialien (z.B. Aluminium-Türen) eingesetzt wurden.

### **1.7. Bereich G**

Der Bereich G ist im Zeitraum von etwa 1920 bis 1950 sukzessive entstanden und bildet den östlichen Abschluss des Weinheimer Siedlungsgefüges. Auf Grund seiner erhöhten Lage oberhalb der Altstadt und unterhalb der Burgen spielt der Bereich für das Weinheimer Ortsbild eine bedeutende Rolle. Wie schon während der Entstehungszeit wird der Bereich im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt.

Der Bereich wird vor allem durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Bereich G befinden sich lediglich zwei Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des Bereichs G ist festzuhalten, dass dieser durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten sowie Einfriedungen.

Die Dachlandschaft in Bereich G zeichnet sich vordergründig durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; Sattel- und Walmdächer sind die prägenden Dachformen im Gebiet. Die Dacheindeckungen sind weitestgehend in naturrot/rotbraun oder anthrazitfarbenen Tönen ausgeführt. Im Hinblick auf die weitere Ausgestaltung der Dachlandschaft können bei rund 40 Prozent der Dächer Dachaufbauten verortet werden; Schlepp- und Satteldachgauben dominieren die Dachlandschaft. Dachflächenfenster können punktuell, sowohl auf den dem Straßenraum zugewandten als auch der dem Straßenraum abgewandten Dachflächen wahrgenommen werden. Dacheinschnitte sind für Bereich G untypisch.

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass die Gebäude i. d. R. in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die straßenseitigen Fassaden sind im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt.

Werden die Grundstücke in Bereich G nach außen hin räumlich abgegrenzt, erfolgt dies oftmals mit Natursteinmauern, verputzten Mauern sowie Stützmauern in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen.

Werbeanlagen spielen im Bereich G keine relevante Rolle.

Im Hinblick auf etwaige Gestaltungsprobleme kann für den Bereich festgestellt werden, dass hangseitige Anbauten sowie ortsuntypisch gestaltete Dächer die wesentlichen Fehlentwicklungen in den letzten Jahren darstellen und so zu starken Veränderungen im Ortsbild geführt haben. Auf Grund der exponierten topographischen Lage des Bereichs können die Entwicklungen nicht nur im Bereich selbst, sondern insbesondere auch aus der tiefergelegenen Innenstadt sehr gut wahrgenommen werden. Die baulichen Strukturen des Bereichs befinden sich in einem durchschnittlichen bis guten Zustand.

## 1.8. Bereich H

Dieser Bereich ist im Zuge der Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts entstanden. Sowohl während der Entstehungszeit als auch heute wurde bzw. wird das Gebiet im Wesentlichen durch die Funktion „Wohnen“ geprägt.

Kennzeichnend für dieses Areal ist insbesondere die lockere Bebauung in offener Bauweise. Der Bereich wird durch Einfamilienhäuser im Gründerzeitstil geprägt.

In Bereich H können einige Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorgefunden werden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des Bereichs H ist festzuhalten, dass dieser durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten unterschiedliche Fassadenelemente (bspw. Fenster) sowie Einfriedungen.

Die Dachlandschaft in Bereich H zeichnet sich im Wesentlichen durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; das Satteldach ist die typische Dachform im Gebiet. Die Dacheindeckungen dieser Dächer sind i. d. R. in naturrot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen ausgeführt; zur Eindeckung wurden unterschiedliche Formen von Dachziegeln und –steinen verwendet. Im Hinblick auf die weitere Ausgestaltung der Dachlandschaft können bei mehr als der Hälfte der Dächer Dachaufbauten verortet werden; Schlepp- und Satteldachgauben sind hier die Wesentlichen Gaubentypen. Weiterhin sind in den Dachbereichen der Gebäude vereinzelt Dachflächenfenster verbaut, die sich auf Grund ihrer geringen Größe i. d. R. jedoch dem Gesamtbild des jeweiligen Daches unterordnen. Dacheinschnitte sind untypisch für den Bereich H.

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass die Gebäude meistens in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die Fassaden, die im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt sind, sind meist um einen Sockel, der entweder farblich dargestellt oder plastisch ausgebildet ist, ergänzt. Mit Blick auf die Ausgestaltung der Fassaden ist weiterhin festzustellen, dass diese – entsprechend der typischen Architektursprache der Gründerzeit - des Öfteren profiliert und aufwendig gestaltet sind. In Bezug auf die typischen Fensterformate ist zu konstatieren, dass sowohl stehende als auch liegende Fensterformate in unterschiedlichen Zuschnitten vorgefunden werden können. Im Zusammenhang mit der Fensterausführung ist weiterhin typisch, dass bei stehenden Fenstern die Fensterhöhe oftmals größer ist, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen. Vereinzelt sind die Fenster im Areal auch als Rundbogenfenster ausgeführt.

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung wird bei Betrachtung des Areals deutlich, dass stehende Fensterformate die charakteristische Fensterausführung darstellt. In Teilbereich H können grundsätzlich unterschiedliche Typen an Einfriedungen vorgefunden werden (u. a. aus Natursteinmauern, verputzte Mauern, Stützmauern in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen).

Werbeanlagen spielen im Bereich H keine relevante Rolle.

Hinsichtlich der gestalterischen Qualität des Bereiches ist festzustellen, dass diese eng mit seiner Nutzung als Wohngebiet verbunden ist; die Gebäude und Gärten sind in der Regel sehr gepflegt und befinden sich in einem guten Zustand.