

Begründung

Erhaltungssatzung Neuenheim - „Alter Dorfkern“ im Bereich der Schulzengasse





Stadt Heidelberg
Dezernat II
Bauen und Verkehr

Stadtplanungsamt
Annette Friedrich

Abteilung Stadtgestaltung
und Stadterneuerung
Simone Merkel
Natalie v.Bothmer-Eichkorn

Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

vorübergehend:

Emil-Maier-Straße 16
69115 heidelberg

10. September 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Siedlungsentwicklung und Stadtgrundriss	1 - 5
3. Bestehendes Planungsrecht	5 - 7
4. Ziele und Wirkung der Erhaltungssatzung	
4.1 Erhaltungsziele	8
4.2 Räumlicher Geltungsbereich	9
5. Beschreibung der städtebaulichen Eigenart (Ortsbildanalyse)	10
5.1 Straßengrundriss	10 - 11
5.2 Bebauungsstruktur und Gebäudetypen	11
5.3 Geschossigkeit	12
5.4 Dachlandschaft / Dachform	12
5.5 Übersicht stadtbildprägender Gestaltungsmerkmale	13 - 14
5.6 Merkmale der einzelnen Anwesen im Geltungsbereich nach Straßen geordnet	15
5.6.1 Schulzengasse	15 - 23
5.6.2 Ladenburger Straße	23 - 26
5.6.3 Brückenkopfstraße	26 - 29
5.6.4 Sackgasse	29 - 32
5.6.5 Marktplatz / Lutherstraße	32 - 33
6. Anwendung der Erhaltungssatzung	
6.1 Genehmigungspraxis	33 - 34
6.2 Einzelfallprüfung	34
6.3 Verhältnis zum Denkmalschutz	34 - 35
7. Rechtswirkung	
7.1 Rechtsfolgen	36
7.2 Inkrafttreten	36
7.3 Hinweis zur Bekanntmachung	36
8. Folgen für die Eigentümer im Satzungsgebiet	
8.1 Kosten erhöhter Gestaltungsanforderungen	36
8.2 Übernahmeanspruch	37
8.3 wirtschaftliche Unzumutbarkeit	37

1 Einleitung

Die gewachsene Struktur eines Ortes, Baudenkmäler und örtliche Besonderheiten prägen einen Stadtteil und unterscheiden diesen von einem anderen. Häufig sind es gerade die historischen Ortskerne, die für die Identifikation der Bürger mit Ihren Wohnorten wichtig sind.

Der heutige Stadtteil Neuenheim ist zentrumsnah, liegt am Fuß des Heiligenbergs, gegenüber der Altstadt und ist deutlich älter als Heidelberg selbst.

Er zeichnet sich durch seine günstige Lage zum frei zugänglichen Neckar, der Nähe zur Innenstadt mit dem Blick auf die Altstadt und das Heidelberger Schloss, sowie der Nähe zu den universitären Einrichtungen im Neuenheimer Feld aus.

Auch seine durch viele Villen geprägte Architektur, die hervorragende Infrastruktur sowie viele Grünflächen machen Neuenheim zu einem der beliebtesten und gefragtesten Stadtteile Heidelbergs.

2 Siedlungsentwicklung und Stadtgrundriss

Neuenheim wurde erstmals im Jahr 765 n. Chr. im Lorscher Codex urkundlich erwähnt.

Um 41 n. Chr. bauten die Römer an der Stelle des späteren Dorfes Neuenheim ein Kastell. Mit der Niederlassung von Kaufleuten, Handwerkern und Bauern entstand eine Siedlung unbekanntes Namens mit Ziegeleien und Töpfereien.

Um 100 n. Chr. errichteten die Römer eine erste Holzbrücke über den Neckar. Mehrere Überlandstraßen trafen in Heidelberg aufeinander. Die Römer blieben hier bis zur Ankunft der Alemannen um 250 n. Chr.

Merowingische Gräberfunde belegen die Besiedlung des Ortes auch in nachrömischer Zeit.

Aus der fränkischen Epoche lässt sich hier eine kleinindustrielle Siedlung nachweisen.

Das reiche Tonvorkommen in dem damals zu Neuenheim zählenden Ziegelhausen sowie die günstige Lage an der Hauptverkehrsstraße nach Frankfurt bescherten der Siedlung Wohlstand.

Da Neuenheim durch die verschiedensten Kriege

- bayerisch-pfälzischen Erbfolgekrieg (1503-1507),
- den 30-jährigen Krieg Anfang des 17. Jahrhunderts,
- 1693 den Orléan'schen Krieg und durch
- die Revolutionskriege 1793 - 1799

immer wieder völlig zerstört wurde, ist seine spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Bausubstanz nur in wenigen baulichen Resten erhalten, so etwa der spätgotische Turm der alten Johanniskirche auf dem heutigen Marktplatz und vereinzelte Keller der ursprünglichen Dorfhäuser.



Der älteste nach modernen Vermessungsmethoden erstellte Ortsplan Neuenheims von 1874



Plan von 1888

Erst 1831 unter Großherzog Friedrich von Baden wurde Neuenheim auf Grundlage des Gemeindegesetzes selbstständig.

Die gründerzeitliche Stadterweiterung wurde eingeleitet durch den Bau der zweiten Neckarbrücke, der Friedrichsbrücke (heute Theodor-Heuss-Brücke) im Jahre 1877.

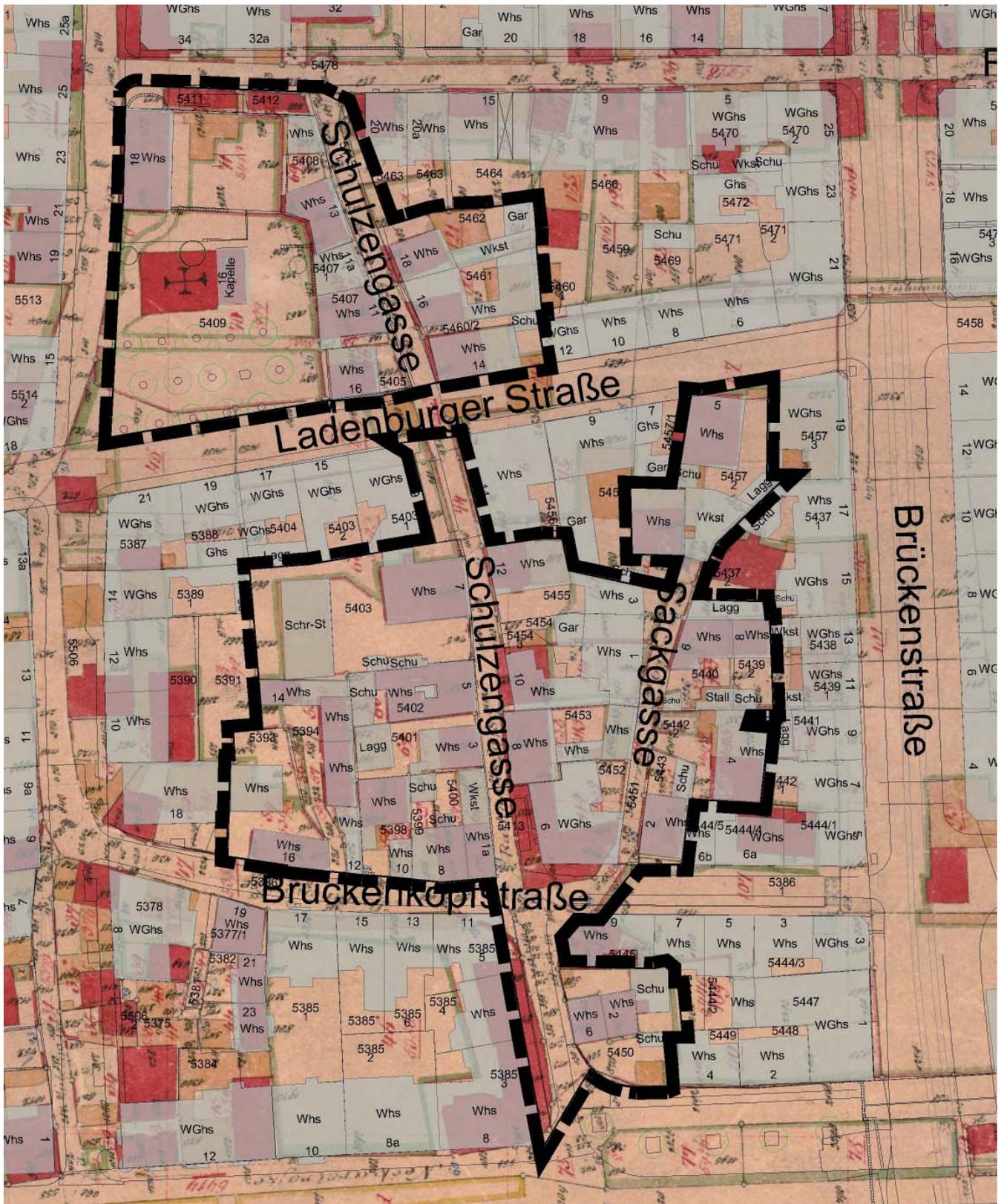
1891 wurde Neuenheim der erste Stadtteil Heidelbergs, der durch Eingemeindung eines Nachbardorfes entstand.

Der mit der Eingemeindung einhergehende „Bauboom“ und die daraus resultierende schnelle Verstädterung Neuenheims verdrängte größtenteils die schlichte ursprüngliche Bau- und Sozialstruktur des einstigen Bauern-, Winzer- und Fischerdorfes. Das ursprüngliche dörfliche Straßennetz wurde durch ein gründerzeitliches Raster überlagert.

Trotz Überformungen und mehrgeschossigen Neubauten der Gründerzeit ist eine relativ große Anzahl von kleinteiligen dörflichen Gebäuden und Strukturen erhalten geblieben, die sich heute fast nur noch in diesem Bereich des ehemaligen Dorfkerns um den Marktplatz von Neuenheim befindet.



Stadtplan von 1893



Überlagerung des ersten überlieferten Katasterplanes von 1874 mit heutiger Liegenschaftskarte –

In dieser Darstellung ist der Geltungsbereich hervorgehoben. Es ist zu erkennen, dass ein Großteil der heutigen Gebäude zumindest in ihrer Lage den damaligen Baukörpern entsprechen. Ebenso kann man dieser Überlagerung auch einige baulichen Ergänzungen entnehmen, die in den vergangenen 140 Jahren realisiert wurden.

Das heutige "städtische" Erscheinungsbild gewann Neuenheim bereits aus seiner vor der Eingemeindung einsetzenden städtebaulichen Entwicklung, die sich im Zeichen gründerzeitlicher Stadterweiterung vollzog. Heute wohnen in Neuenheim 13.500 Einwohner. (Stand 31.12.2010)



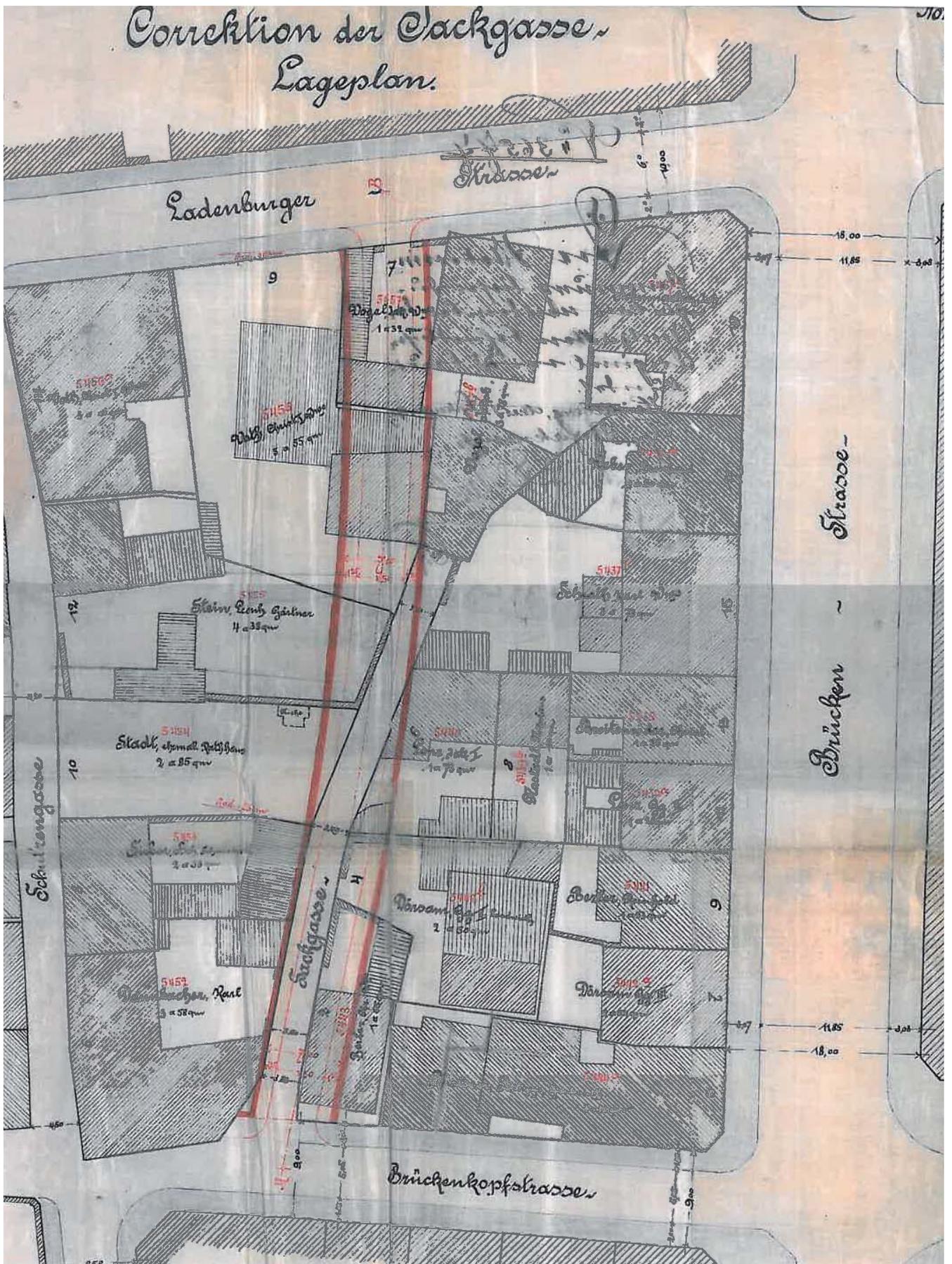
Stadtplan von Heidelberg mit dem Fokus auf den Stadtteil Neuenheim und dem markierten Gebiet

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich dieser Satzung gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

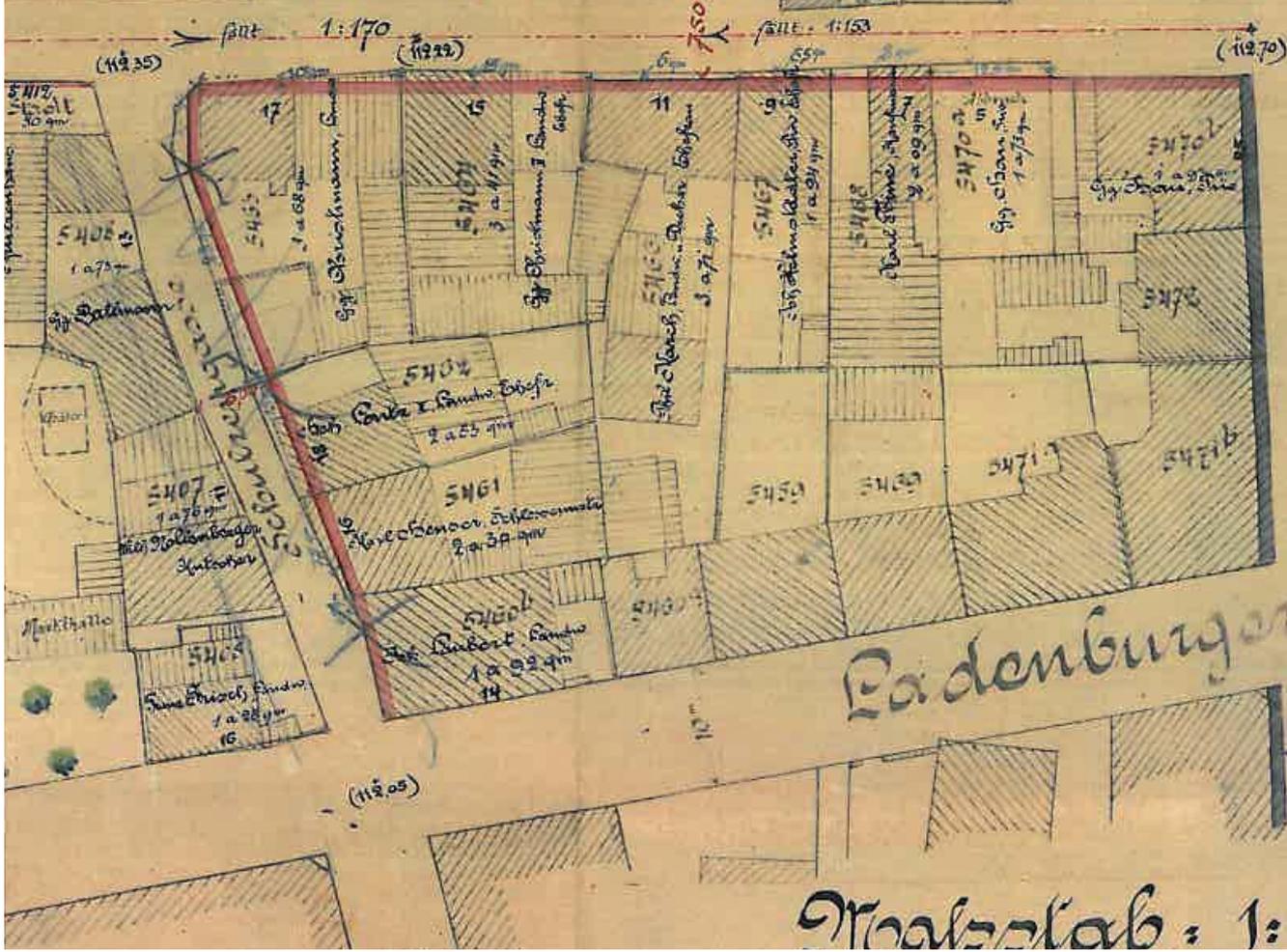
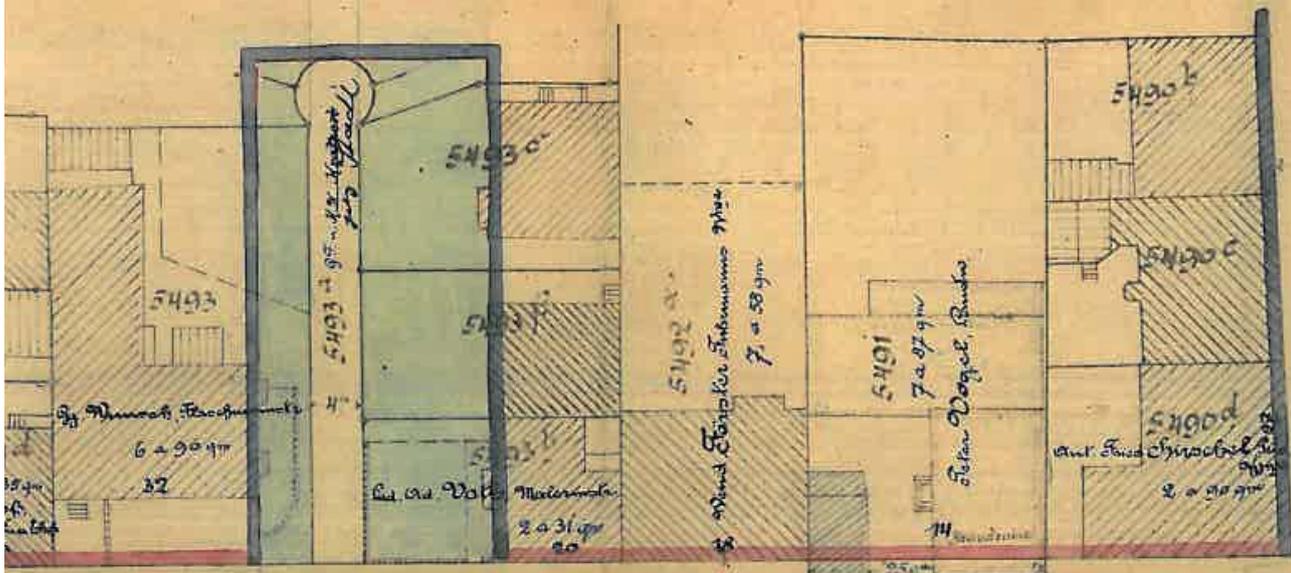
Es liegen zwei Baufluchtenpläne aus dem Jahr 1905 vor. Die Baufluchten dienen als Grundlage der Straßen- und Wegeherstellung, die im Badischen Ortsstraßengesetz von 1868 /1880 verankert sind. Sie sind als Baulinien nach § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu behandeln.

Aus unbekanntem Gründen wurde der Fluchtlinienplan zwischen Ladenburger Straße und Brückenkopfstraße entlang der Sackgasse bisher nicht umgesetzt, so dass die Sackgasse immer noch ihren ursprünglichen Verlauf zeigt und aus diesem Grund als erhaltenswert beurteilt wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Heidelberg kein Realisierungsinteresse mehr an der gründerzeitlichen Straßenplanung hat und somit von dem damaligen Ziel des Baufluchtenplans Abstand nimmt. Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges Instrument des besonderen Städtebaurechts und kann eine sonst bestehende Zulässigkeit überlagern.



Baufluchtenplan für die Sackgasse von 1905

Rahmengasse



Bauflichtenplan für die Rahmengasse und nördliche Schulzengasse – Ostseite - von 1905

4 Ziele und Wirkung der Erhaltungssatzung

4.1 Erhaltungsziele

Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist es, die städtebauliche Eigenart des alten Dorfkerns von Neuenheim zu erhalten.

Mit seinen verwinkelten schmalen Gassen und den dörflich anmutenden kleinteiligen Gebäuden stellt der Bereich um die Schulzengasse und Sackgasse ein stadthistorisches Zeugnis des alten Dorfes Neuenheim inmitten der später hinzugekommenen Bebauung der Gründerzeit dar.

Der Stadtteil Neuenheim unterliegt aufgrund seiner hohen Beliebtheit einem dauerhaft latenten Veränderungs- und vor allem Nachverdichtungsdruck bei hoher Grundstücksausnutzung. Daher sollen Veränderungen am Bestand verhindert werden, von denen negative Auswirkungen auf die Gestalt und Funktion des Gebietes ausgehen und wenn damit verbundene Baumaßnahmen die städtebauliche Eigenart des Gebietes nachhaltig verändern.

Dies wäre beispielsweise der Fall:

- wenn Modernisierungen die Form und Proportionen der Kubatur oder aber der Fassadenöffnungen verändern,
- bauliche Veränderungen wie Dachaufstockungen die Geschossigkeit verändern,
- prägende Gebäude aus einem zusammenhängenden Ensemble abgerissen werden, sowie
- nachfolgende Neubauten nach §34 BauGB sich den benachbarten 3- und 4-geschossigen Gründerzeitbauten in Form und Größe anpassen.

Oben genannte Umgestaltungen an vorhandenen baulichen Anlagen haben oftmals weitreichendere Konsequenzen als allein den Verlust eines der Zeitzeugen des früheren Dorflebens Neuenheims. Mit jedem veränderten oder abgebrochenen Haus aus diesem Ensemble ändern sich der bestehende bauliche Zusammenhang, das Ortsbild und die Stadtgestalt von Neuenheims altem Dorfkern. Damit ist ein Verlust des kulturhistorischen und stadträumlichen Wertes eines derartigen Bereiches im Stadtgefüge verbunden. So gilt es den Bestand langfristig vor einschneidenden Eingriffen und Umbauten zu schützen.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in Anlage 1 aufgeführten Flurstücke.

Er beinhaltet im Wesentlichen große Teile der Schulzengasse, Teile der Brückenkopfstraße und die Sackgasse sowie den Marktplatz mit seinen Gebäuden und vereinzelte Gebäude in der heutigen Ladenburger Straße.

Der Geltungsbereich ist darüber hinaus in beiliegendem Lageplan, Anlage 2 gekennzeichnet. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil der Satzung.



Geltungsbereich in der Luftaufnahme markiert

5 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsgebietes

Die vorliegende Erhaltungssatzung regelt die Erhaltung baulicher Anlagen, die das Ortsbild prägen oder sonst von städtebaulicher Bedeutung sind. Die prägende Wirkung einer baulichen Anlage kann dabei von ihr allein ausgehen oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen.

Die städtebauliche Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ergibt sich in erster Linie aus der Eigentümlichkeit des Ortsbildes und seiner Stadtgestalt.

Das Ortsbild ist die Ansicht eines Gebietes oder Straßenzuges, seine Silhouette und eventuell vorhandenen Durchblicke. Die Stadtgestalt ist das ästhetische Zusammenspiel baulicher Anlagen. Sie wird beeinflusst durch die bauliche Struktur, die Abstände und die Stellung der Gebäude zueinander, dem Vorhandensein von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudehöhen, Gebäudetypen, die Dachlandschaft mit den Dachformen und der Firstrichtung sowie die vorherrschenden Baumassen. Ferner wird die Stadtgestalt durch die Wiederholung bestimmter Formen von äußeren Gestaltungsmerkmalen mit geprägt.

Daneben kann eine bauliche Anlage eine städtebauliche Bedeutung haben, je nach dem welchen Beitrag die bauliche Anlage zur städtebaulichen Eigenart des Gebietes leistet. Dies ist beispielsweise der Fall wenn sie im Blickfeld einer Sichtachse liegt, sie von der ansonsten vorherrschenden Baustruktur abweicht oder Bestandteil eines städtebaulichen Ensembles ist.

5.1 Straßengrundriss

Der Bereich um die Schulzengasse (ehemals Rathausgasse), westliche Brückenkopfstraße (ehemals Brunnengasse) und Sackgasse (ehemals Kurze Gasse) wurde von den Veränderungen durch die Flurordnung 1879 nicht erfasst.

Aus dem Katasterplan von Neuenheim aus dem Jahr 1874 ist ersichtlich, dass sich an dem heutigen Kreuzungspunkt der Brückenkopfstraße mit der Schulzengasse (Café Blank) eine dreigefächerte Weggabelung mit der Sackgasse befand, da die östliche Brückenkopfstraße und die Brücke erst in den darauffolgenden Jahren entstand.

Es wird angenommen, dass der südliche Teil der Schulzengasse, die namentlich als Furtgasse erwähnt war, eine frühmittelalterliche Furtverbindung darstellte. Somit hat die Schulzengasse seinerzeit vermutlich eine bedeutende Rolle gespielt – nicht erst zu Zeiten des unabhängigen Dorfes Neuenheim, als dort einige Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe und vor allem das Rathaus angesiedelt waren und sich das Zentrum des Dorfes befand.

Es gibt keine Vorgärten oder überhaupt Gärten in diesem Bereich.

Die Haupt- und Nebengebäude der verschiedenen Anwesen gruppieren sich um kleinere Höfe, die meist von der Straße keine Einsicht bieten.

Im Vergleich zur später entstandenen Gründerzeitbebauung in der Ladenburger Straße mit ihrer einheitlichen und parallel verlaufenden geraden Straßenführung und Baufluchten ist der Straßenverlauf der Schulzengasse, der Sackgasse und auch der Brückenkopfstraße unregelmäßig und geschwungen.

Erhaltenswürdige Merkmale sind:

- Relikte der mittelalterlichen Straßenführung in der Schulzengasse und Sackgasse
- Unregelmäßiger Straßenverlauf mit angrenzenden Gebäuden

5.2 Bebauungsstruktur, Bauweise und Gebäudetypen

Der Bereich um die Schulzengasse dokumentiert eine wichtige Phase der Neuenheimer Stadt- bzw. Dorfentwicklung. Die dörfliche Struktur in diesem Bereich Neuenheims ist sowohl in Grundriss als auch im Aufriss nach wie vor erlebbar.

Der Großteil der im Geltungsbereich befindlichen Bebauung stammt zumindest im Ursprung aus dem 18. und 19. Jahrhundert, bei einzelnen Gebäuden ist nicht nur der Keller, sondern die komplette Gebäudedekubatur wie sie sich heute darstellt, aus dem 17. beziehungsweise frühen 18. Jahrhundert erhalten.

Der Baustil ist schlicht und die Bebauungsstruktur überwiegend kleinteilig. Die Gebäudestellung orientiert sich mit wenigen Ausnahmen an den ursprünglichen noch erhaltenen Dorfstraßen. Die Bauweise ist zumeist geschlossen oder halboffen, wobei die halboffenen Bereiche durch eine Mauer oder zumindest ein Tor geschlossen sind, so dass eine Raumkante erlebbar ist.

Eine Vielzahl der Anwesen entspricht in ihrer Typologie ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen oder aber handwerklichen Betrieben mit Haupt- und Nebengebäude sowie einem Hof, der entweder neben dem straßenseitigen Haus oder aber durch eine integrierte Toreinfahrt begangen wird. In vielen Bereichen staffelt sich die Bebauung in die Tiefe des Grundstückes.

Es kommt diesem Bereich mit seinem dörflichen Charme eine hohe identitätsstiftende Funktion innerhalb des Stadtteiles zu. In der Addition der Bauten mit ihren jeweils typischen Erscheinungsformen, der Platz-, und Hofsituationen und der Straßenräume vermittelt der alte Dorfkern ein attraktives stimmungsvolles Erscheinungsbild.

Erhaltenswürdige Merkmale sind:

- Die Kleinteiligkeit der Gebäude (in Fassaden- und Dachaufteilung) sollte, wo vorhanden, auch bei Grundstückszusammenlegungen erhalten bleiben.
- Die Aufteilung der baulichen Anlage in Hauptgebäude an der Straße und Nebengebäude im rückwärtigem Bereich,

5.3 Gebäudehöhen und Geschossigkeit

Die Gebäude innerhalb des Erhaltungsbereiches haben zwischen 1 und 2 Vollgeschosse und meistens kein Sockelgeschoß. Kleinräumlich wechselt die Geschossigkeit häufig auch im Verlauf eines Straßenzuges. Nur in wenigen Teilbereichen finden sich Gebäudegruppen gleicher Höhe.

Die 1 bis 2- geschossige Bebauung bildet eine Insel zwischen den später hinzu gekommenen 3 und 4-geschossigen Mietshäusern aus der Gründerzeit. Insbesondere an den Nahtstellen zur Gründerzeit wird deutlich, dass sich der Bereich um die Schulzengasse als Enklave in dem ansonsten gründerzeitlich geprägtem Umfeld konserviert hat und somit ein Stück Siedlungsentwicklung verkörpert.

Trotz der im Einzelnen heterogenen Gebäudetypen – von dem landwirtschaftlichen Anwesen über handwerkliche Betriebe bis hin zum ehemaligen Schulgebäude, heute Bürgerzentrum, entsteht ein Ortsbild, das einen ruhigen, aber abwechslungsreichen Charakter aufweist.

Erhaltenswürdige Merkmale sind:

- Die 1 bis 2 geschossige Bebauung als Relikt einer dörflichen Bebauung

5.4 Dachlandschaft / Dachform

Ausschließlich Satteldächer mit zumeist steiler Neigung sind vertreten, bei denen vereinzelt kleinteilige Dachaufbauten wie Gauben zu finden sind. Ein kleiner Dachüberstand ist in der Regel ausgebildet.

Es ist keine einheitliche Ausrichtung der Dächer zur Straße vorhanden, giebelständige und traufständige Bebauung wechseln in unregelmäßiger Reihenfolge. Die Dachfläche nimmt in Proportion zum restlichen Baukörper eine bedeutende Dimension an – vor allem bei den eingeschossigen Häusern.

Im Gebiet überwiegen rote bis dunkelbraune Ziegeldächer. Sie bringen einen harmonischen Zusammenklang durch die Farbhaltung.

Erhaltenswürdige Merkmale sind:

- steile Satteldächer (mindestens 40 Grad)
- Vorhandene Abwechslung im Stadtbild durch Wechsel der Firstrichtung,
- Die Gauben sind gegenüber dem Hauptdach untergeordnet

5.5 Stadtbildprägende Gestaltungsmerkmale

Bestimmte architektonische Gestaltungsmerkmale, insbesondere in der Fassadengliederung und Fassadengestaltung bestimmen nicht nur den Charakter der Einzelbauten sondern prägen durch Wiederholung und Variation die Stadtgestalt und das Ortsbild. Auch Gebäudetypen unterschiedlicher Entstehungszeit und unterschiedlicher Nutzung fügen sich auf Grund ähnlicher Gestaltungsprinzipien zu einem Gesamtbild zusammen. Typisch für den alten Ortskern von Neuenheim sind die durchweg schlichten Baukörper, die durch einfache Fassadenelemente ihre Gestalt und Strukturierung erhalten.

Folgende Gestaltungsmerkmale sind häufig im Erhaltungsgebiet anzutreffen. Da sie die Stadtgestalt prägen, sind diese Merkmale grundsätzlich zu erhalten:

Fenster / Fassadenöffnungen

Es sind ausschließlich stehende Formate vorzufinden, die Holzfenster sind meist 2- flüglige Sprossenfenster.

Verschattungselemente sind Holzfensterläden in häufig kräftigen Farben wie dunkelrot, dunkelgrün, taubenblau oder auch ocker, die gut mit den Fassaden harmonisieren.



Gewände /Gesimse

Die Öffnungen sind mit Sandsteingewänden, Holzrahmen oder Putzfaschen eingefasst. Teilweise sind Sandsteingesimse zur zusätzlichen Strukturierung vorzufinden.





Einfriedungen / Tore

Die Raumkanten im Bereich der Erhaltungssatzung werden sowohl durch die Gebäude als auch durch Einfriedungen und Tore in verschiedener Anordnung ausgebildet. Diese sind entweder in das Gebäude integriert oder aber zwischen zwei Gebäuden.



Fassade

Die Gebäude haben entweder verputztes Mauerwerk in hellen Pastelltönen oder aber vereinzelt Bruchsteinfassaden.



Gebäudesockel

Die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich weisen durchgängig einen Sockel aus Sandstein oder Putz auf.



5.6 Merkmale der einzelnen Anwesen im Geltungsbereich nach Straßen geordnet

5.6.1 Schulzengasse

Die Schulzengasse, ehemalige Rathausgasse wird heute von zwei Straßen gequert und ist somit in drei Teile geteilt.

- Der südliche Teil, der auf die Uferstraße trifft, ist der vermutlich im Mittelalter mit Furtgasse bezeichnete Teil, da er an den Neckar zu der damaligen Furt (Flussübergang, Flussuntiefe, Flussthrough) führt. Dieser Teil der Schulzengasse ist stark durch den Anfang des 20. Jahrhunderts gebauten Geschosswohnungsbau der Gründerzeit im Spätklassizistischen Stil geprägt – lediglich das Haus Schulzengasse 2, Uferstraße 6 ist noch Bestand aus der Zeit vor der gründerzeitlichen Bebauung und somit Teil der Erhaltungssatzung.

- Der mittlere Teil wird von Brückenkopfstraße und Ladenburger Straße begrenzt. Er weist mit Ausnahme der beiden gründerzeitlichen 3-geschossigen Wohnhäuser an der Ladenburger Straße und einem Gebäude aus den 1960-er Jahren noch die alte dörfliche Gebäudestruktur mit 1 bis 2-geschossigen kleinteiligen Gebäuden und deren Nebengebäuden auf. Diese Bauten säumen das vermutlich mittelalterliche Gässchen mit Kopfsteinpflaster und Mittelrinne. Es handelt sich hierbei um die Häuser der Schulzengasse 1a, 3, 5, 7, 8, 10 und 12.

- Der nördliche Teil der Schulzengasse beginnt an der Ladenburger Straße und mündet am Ende auf die Rahmengasse. Er querte zu Zeiten des Katasterplanes von 1874 ein Gässchen welches heute nur noch in Relikten vorhanden ist – das kleine Rahmengässchen oder auch Kirchgasse genannt. Diese führte ursprünglich von der Bergstraße zur Johanniskirche auf dem heutigen Marktplatz. Es verlief direkt hinter den beiden Anwesen Ladenburger Straße 14 und 16 und ist im Lageplan noch als solches zu erahnen.

Schulzengasse 11, 11a, 12, 13, 16 und 18 waren wahrscheinlich handwerkliche Betriebe oder auch landwirtschaftliche Anwesen mit Haupt- und Nebengebäuden sowie kleinen Höfen und säumen in der Typologie des übrigen Ensembles die mittelalterliche innere Erschließungsstraße des alten Dorfes. Dieser Straßenabschnitt ist heute asphaltiert und an den Seiten ist eine Rinne ausgebildet.

Schulzengasse 1a

Flurstück 5400

Landwirtschaftliches Anwesen mit einem Haupt- und 2 Nebengebäuden (Wohnhaus, Werkstattgebäude und Schuppen) aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts
2 Vollgeschosse



- roter Sandsteinsockel
- hellgelbe Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen, im EG rechts neben dem Tor die Segmentbogenöffnungen erst nachträglich (1904) vergrößert
- Sprossenfenster, 2- flügelig aus Holz
- dunkelgrüne Holzfensterläden
- rote Sandsteingewände
- Holztor mit geradem Sturz
- Satteldach mit Gauben, die bei dem Nebengebäude 2002 - bei dem Eckgebäude 1988 ergänzt wurden.

Schulzengasse 2 (Uferstraße 6)

Flurstück 5450

Wohnhaus von 1749 (Stall von 1829 und Schopf von 1889 wobei dieser 2003 auch zu Wohnhaus umgebaut wurde.)
Grundmauern und Keller Zeugen der dörflichen Bebauung -
2 Vollgeschosse



- roter Putzsockel
- weiße Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Sprossenfenster, 2- flügelig aus Holz
- rote Sandsteingewände im Erdgeschoß
- Satteldach und Gauben.



Schulzengasse 3
Flurstück 5401

Kleinbauern- oder Winzeranwesen Wohnhaus 1744 erbaut, Stall um 1874 im Innenhof erbaut wurde 1992 für gewerbliche Nutzung umgebaut. Historischer Gewölbekeller noch vorhanden, 1968 wurde im Innenhof ein kleiner Anbau errichtet.
1 Vollgeschoß

- roter Sandsteinsockel
- hellblaue Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Sprossenfenster, 2- flügelig aus Holz
- Halterungen für Holzfensterläden
- rote Sandsteingewände
- Toreinfahrt neben dem Gebäude
- steiles Satteldach mit Gauben, die 1935 und 1961 ergänzt wurden.



Schulzengasse 5
Flurstück 5402

Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen von 1865 (geht in der Substanz vermutlich auf Haus der dörflichen Bebauung Neuenheims zurück), im Hof wurde 1894 ein 2- geschossiger Lageranbau errichtet.

- roter Sandsteinsockel
- hellgelbe Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Sprossenfenster, 2- flügelig aus Holz
- ockerfarbene Holzfensterläden
- rote Sandsteingewände und Gesimse
- Toreinfahrt neben dem Gebäude mit hohem Holztor zu sehr kleinem Hof neben dem Gebäude und Nebengebäude.
- steiles Satteldach mit Gauben, die 1901 ergänzt wurden

Schulzengasse 6

Flurstück 5452

Wohn- und Geschäftshaus von 1962. An dieser Stelle befand sich hier das ursprünglich älteste Haus Neuenheims von 1599. Heute stellt das Gebäude mit seinen 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss einen Bruch in dem ansonsten weitgehend intakten städtebaulichen Umfeld dar.



Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung sowie Neuerrichtung der baulichen Anlage sind die wichtigsten Merkmale der unmittelbaren Umgebungsbebauung des Ensembles zu berücksichtigen:

- Ausbilden eines Sockels (gebietstypisches Material, Farbe und Form)
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Gliederung der Fassade durch Fenstereinfassungen in den Proportionen der Nachbarbebauung
- Anpassen der Gebäudekubatur (Geschosszahl) an kleinteilige Maßstäblichkeit der Gebäude des Ensembles
- Dachform

Schulzengasse 7

Flurstück 5403

Ehemaliges Bauernhaus von 1877, nach Abriss des Gebäudes von 1734. Eine Scheune im Hof, die 1998 zu Wohnhaus umgebaut wurde. 2003 kleiner Anbau eines Lagergebäudes über 2 Geschosse. 1 Vollgeschoß



- gelbe Putzfassade mit Efeu bewachsen
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Sprossenfenster, 2-flügelig aus Holz
- braune Holzfensterläden
- gelb lackierte, eigentlich rote Sandsteingewände
- Toreinfahrt neben dem Gebäude zu großem Hof
- steiles Satteldach mit Gauben.



Schulzengasse 8
Flurstück 5453

Wohnhaus von 1802, erhaltener Gewölbekeller mit Lehmbofen, Hochparterre, 2 Vollgeschosse.

- roter Putzsockel
- weiße Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- 2- flügelige Holzfenster mit Oberlicht
- Holzfensterläden
- rote Sandsteingewände
- großes Holztor mit geradem Holzsturz zur Schulzengasse, filigranes Holztor zur Sackgasse, beide im Gebäude integriert
- steiles Satteldach mit Gauben



Hinterhaus als ehemaliges Werkstattgebäude von 1802, umgebaut 2006 zu Wohnzwecken.
2 Vollgeschosse.

- roter Putzsockel
- weiße Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- 2- flügelige Holzsprossenfenster mit Oberlicht im Erdgeschoss
- Holzfensterläden
- rote Sandsteingewände, rotes Sandsteingesims
- filigranes Holztor zur Sackgasse mit Glasoberlicht und Glaseinsätzen
- steiles Satteldach mit Gauben

Schulzengasse 10
Flurstück 5453/3

Wohnhaus eingeschossig 1929 auf Grundstück des ehemaligen Rathauses erbaut, Abriss des Rathauses um 1906. Heute 2 Vollgeschosse nach Aufstockung 1934. Dachgeschossausbau mit Errichtung der Gauben 1988.



- grauer Putzsockel
- weiße Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen, im Erdgeschoss größere Öffnungen für Ladengeschäft
- Sprossenfenster, 2- flügelig aus Holz
- Holzfensterläden
- Toreinfahrt neben dem Gebäude
- steiles Satteldach mit Gauben von 1988

Schulzengasse 12
Flurstück 5455

Wohnhaus, Neubau 1878 nach vorherigem Abbruch des Hauses von 1694, 1926 wurde die ehemalige Tenne überbaut und aufgestockt – Balkonanbau aus den 1990- er Jahren, 2 Vollgeschosse.



- roter Sandsteinsockel
- weiße Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- rote Sandsteingewände, -Pilaster und -Gesimse
- Toreinfahrt mit Holztor in das Gebäude integriert
- steiles Satteldach mit Gauben



Schulzengasse 11
Flurstück 5407

Wohnhaus von 1733 war ursprünglich ein Flurstück mit der benachbarten heutigen Nr. 11a, wurde 1953 erst geteilt. Bei dem Umbau wurden die typischen Proportionen verändert durch Aufstockung. Früher war der Baukörper giebelständig zur Schulzengasse- (ursprünglich eingeschossig) heute 2 Vollgeschosse.

- roter Sandsteinsockel
- hellgelbe Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Fenster teilweise 2- flügelig aus Holz aber ohne Sprossen
- teilweise dunkelbraune Holzfensterläden
- rote Sandsteingewände
- oben abgeflachtes Satteldach mit Gauben.



Schulzengasse 11a
Flurstück 5407/1

Ehemaliges 1- geschossiges Lagergebäude von Schulzengasse 11, Aufstockung 1948 zu Wohnzwecken, erneuter Umbau und Anheben des Dachstuhles mit Fassadenveränderung 1984.

- weiße Putzfassade komplett mit Efeu bewachsen
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Sprossenfenster und -Türe, 2- flügelig aus Holz
- gelbe Sandsteingewände im Erdgeschoß
- steiles Satteldach etwas verwinkelt und verbaut mit Gauben.

Schulzengasse 13
Flurstück 5408



2 Wohnhäuser –
eingrößeres mit 2 Vollgeschossen von 1822,
das kleinere mit 1 Vollgeschoß von 1795.

- rote Sandsteinsockel
- hellgelbe Putzfassaden
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- dunkelgrüne Holzfensterläden in den Erdgeschossen
- Sprossenfenster 2- flügelig aus Holz
- rote Sandsteingewände und Gesims
- Toreinfahrt zu kleinem Hof zwischen den Gebäuden
- steile Satteldächer teilweise mit Gauben

Schulzengasse 16
Flurstück 5461



Bis 1992 Schlosserei mit Wohnhaus,
Werkstatt und Lagergebäude um 1839
wie ein Dreiseithof gebaut.
2 Vollgeschosse.

- roter Sandsteinsockel
- weiße Putzfassade
- stehende Fensteröffnungen
- dunkelgrüne Holzfensterläden
- Sprossenfenster, 2- flügelig aus Holz
- rote Sandsteingewände
- Toreinfahrt mit Segmentbogen und Holztür ins Gebäude integriert
- steiles Satteldach mit Gauben.



Schulzengasse 18
Flurstück 5462

Gewölbekeller des ehemaligen Wohnhauses von 1782 erhalten. Heute "Schuhmacherei Bootz",
- 1 Vollgeschoß.

- roter Sandsteinsockel
- hellgelbe Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Holzfenster, 2-flügelig ohne Sprossen
- Holzfensterläden
- rote Sandsteingewände
- Toreinfahrt mit „neuem“ Holztor zum Hof neben dem Gebäude
- steiles Satteldach mit großer Schleppgaube nach Dachumbau 1989

5.6.2 Ladenburger Straße

Die Ladenburger Straße, die schon auf die Römerzeit zurückgeht, endete zu Zeiten des Katasterplanes von 1874 im Osten an der heutigen Lutherstraße und hieß Römerstraße. Diese beiden Straßen waren seiner Zeit die Hauptverkehrsachsen in Neuenheim.

Im Erhaltungssatzungsgebiet liegen in der heutigen östlichen Verlängerung der Ladenburger Straße nur 4 Gebäude, die noch Teile des dörflichen vorgründerzeitlichen Ensembles Neuenheims sind;

Ladenburger Straße 5 ist das Wohnhaus des letzten Neuenheimer Bürgermeisters, sein Hintergebäude und das Hinterhaus der Ladenburger Straße 9 werden ausschließlich aus der Sackgasse wahrgenommen, sowie die beiden Anwesen Ladenburger Straße 14 und 16, die den heutigen Kreuzungspunkt mit der nördlichen Schulzengasse markieren, damals jedoch den Kreuzungspunkt von kleiner Rahmengasse und Schulzengasse flankierten.

Ladenburger Straße 5
Flurstück 5457/2

Wohnhaus von 1794, Neuerrichtung nach Abbruch, d.h. auf altem Gemäuer 1 Vollgeschoß



Wohnhaus:

- grauer Putzsockel
- hellrosa Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- teilweise noch 2- flüglige Sprossenfenster
- taubenblaue Holzfensterläden im Erdgeschoß
- rote Sandsteingewände
- steiles giebelständiges Satteldach

Hinterhaus wurde 1888 als Schmiede mit Zufahrt von der Sackgasse eingerichtet



Hinterhaus:

- Toreinfahrt mit Sandsteinbogen und nachträglich eingesetztem Torschlussstein von 1815
- hellgelbe Putzfassade
- rote Sandsteingewände
- taubenblaues Holztor mit verglastem Oberlicht im Rundbogen.



Ladenburger Straße 9
Flurstück 5456

Hinterhaus sogenanntes „altes Wohnhaus“ vermutlich aus dem 19. Jahrhundert – 1992 wurden verschiedene Umbaumaßnahmen am Bestand durchgeführt.
2 Vollgeschosse.

- gelbe Putzfassade
- rote Holzfensterläden
- weiße Putzfaschen
- giebelständiges ausgebaut Satteldach mit Loggia



Ladenburger Straße 14
Flurstück 5460/2

Wohnhaus 1693 nach Brand wieder aufgebaut -
1 sehr niedriges Vollgeschöß.

- roter Sandsteinsockel, rote Sandsteingewände
- hellrosa Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- teilweise Sprossenfenster
- Spätbarocke Gliederungselemente wie Eckpilaster und flachbogig geschlossenes Fenster mit Schlussstein
- Toreinfahrt neben dem Gebäude
- steiles Satteldach ohne Gauben

Ladenburger Straße 16
Flurstück 5405

Wohnhaus erbaut 1833 – verschiedentlich umgebaut und modernisiert. (auch kürzlich) -
1 Vollgeschoß



- Putzsockel
- hellgelbe Putzfassade ursprünglich unverputzter Bruchsteinbau
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Holzfenster, 2- flügelig ohne Sprossen
- Holzfensterläden
- teilweise rote Sandsteingewände
- Toreinfahrt mit Holztor zum vorgelagerten Hof
- steiles Satteldach mit verschiedenen Gauben

5.6.3 Brückenkopfstraße

Die heutige Brückenkopfstraße verlief bis zum Beginn der gründerzeitlichen Stadterweiterung vom Westen nur bis zur Schulzengasse und hieß zu der Zeit Brunnengasse, weil es dort 3 Brunnen gab.

Erst mit dem Bau der Brücke um 1877 wurde die Straße bis zur neu entstandenen Brückenstraße verlängert und in „Brückenkopfstraße“ umbenannt.

Daher sind auch nur in dem westlichen und ursprünglichen Teil der Brückenkopfstraße Anwesen aus der vorgründerzeitlichen Zeit bzw. aus dem frühen 18. Jahrhundert erhalten (Brückenkopfstraße 8, 10, 12, 14 und 16).



Brückenkopfstraße 8
Flurstück 5399

Anwesen mit Vorder- und Hinterhaus von ca. 1790. 1964 im Hof kleiner Ergänzungsbau, 2011 Umbau und Erweiterung des Hinterhauses, Umbau und Dachausbau des Vorderhauses.
2 Vollgeschosse

- grauer Putzsockel
- hellgelbe Putzfassade,
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Holzfenster, 2- flügelig mit Sprossen
- dunkelrote Holzfensterläden
- graue Sandsteingewände
- ins Gebäude integriertes Holztor zum Innenhof
- steiles Satteldach mit kleinteiligen Gauben seit 2011



Brückenkopfstraße 10
Flurstück 5398

Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, Wohnhaus von 1744 mit altem Gewölbekeller, 1927 auf 2 Vollgeschosse umgebaut, Schuppen von 1869, kleiner Ergänzungsbau mit Balkon von 1959.

- Putzsockel
- weiße Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- übermalte Sandsteingewände
- Toreinfahrt mit Holztor zum Hof neben dem Gebäude
- Satteldach

Brückenkopfstraße 12

Flurstück 5394

Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus von 1714 hat Gewölbekeller und Hochparterre, 1 Vollgeschoß, Stall von 1746 ist 1968 eingestürzt und wurde 1970 neu aufgebaut, Wagenschuppen von 1806 wurde 1953 mit dem Umbau des Wohnhauses aufgestockt.



- Putzsockel
- weiße Putzfassade, teilweise mit freigelegtem Fachwerk
- veränderte Fensterformate
- Toreinfahrt zum Hof neben dem Gebäude
- steiles Satteldach, bei dem Wohnhaus mit Gauben ergänzt.

Brückenkopfstraße 14

Flurstück 5394

Ehemaliges Wirtschaftsgebäude erreichbar über Hinterhof von Haus Nr. 12 auf gleichem Flurstück von 1714, 2000 Umbau zum Wohnhaus.
1 Vollgeschoß



- Putzfassade
- Pultdach mit 3 Schleppegauen



Brückenkopfstraße 16
Flurstück 5393

Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, eingeschossiges Wohnhaus von 1746, Schuppen von Mitte 19.Jhd. mit Klinkerfassade und Holzverschalung

- Putzsockel
- weiße Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Holzfenster, 2-flügelig ohne Sprossen
- dunkelbraune Holzfensterläden
- gelbgraue Sandsteingewände
- Toreinfahrt mit Holztür zum Hof neben dem Gebäude
- steiles Satteldach mit kleinteiligen Schleppgauben

5.6.4 Sackgasse

Die Sackgasse wird 1874 noch als „Kurze Gasse“ bezeichnet, auch wenn sie bereits zu der Zeit eine Sackgasse ist.

Mit Ausnahme von einem Gebäude sind alle Gebäude dieser Zeit (Sackgasse 2, 4, 6, 8 und die Hinterhäuser der Ladenburger Straße 5 und 9 sowie das Hinterhaus der Schulzengasse 8 und das Hinterhaus der Brückenstraße 15) auch heute noch erhalten und durch zwei weitere Gebäude (Sackgasse 1 und 3) ergänzt.

Das Ensemble ist in dieser Gasse sehr gut ablesbar. Es sind noch einzelne alte Mauereinfriedungen erhalten, die das dörfliche Erscheinungsbild in diesem Bereich ergänzend betonen.

Sackgasse 1 und 3

Flurstücke 5454 und teilweise 5455

Heutige Wohnhäuser wurden kontinuierlich seit 1934 auf Lager- und Werkstattgebäude einer Schreinerei aufgestockt. Die Gebäude wirken im Vergleich zur Umgebungsbebauung sehr massiv, da die Gebäudetiefen im Verhältnis größer sind und dadurch auch eine flachere Dachneigung entsteht. Ortsbilduntypisch innerhalb des Ensembles sind auch die springenden und liegenden Fensterformate zu sehen, ebenso wie das veränderte Verhältnis von geschlossenen zu offenen Fassadenflächen und die Verwendung ortsuntypischer Materialien wie Glasbausteine und aufgeklebte Sprossen.



Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung sowie Neuerrichtung der baulichen Anlage sind die wichtigsten Merkmale der unmittelbaren Umgebungsbebauung des Ensembles zu berücksichtigen:

- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Gliederung der Fassade durch Gewände oder mit Putzfaschen in den Proportionen der Nachbarbebauung
- Anpassen der Gebäudekubatur (Gebäudetiefe) an kleinteilige Maßstäblichkeit der Gebäude des Ensembles
- Verwendung ortstypischer Materialien für Fassade und Fassadenöffnungen sowie ortstypischer Farben

Sackgasse 2

Flurstück 5443

Vermutlich ehemaliges Bauernhaus mit Schuppen von 1721
1 Vollgeschoß



- grauer Putzsockel
- beige verschmutzte Putzfassade, rückseitiger Giebel sichtbares Bruchsteinmauerwerk
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- grüne Holzfensterläden
- rote Sandsteingewände
- steiles Satteldach



Sackgasse 4
Flurstück 5442/2

Vermutlich ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit Wohngebäude und Scheunenbau errichtet um 1794, deutliche Renovierungszeichen aus den letzten Jahren erkennbar
1 Vollgeschoß, mit erhöhtem Zugang bei dem Wohngebäude

- rotes Bruchsteinmauerwerk
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- rote Sandsteingewände
- dunkelrotes Holztor mit Glaselementen in Gebäude integriert
- taubenblaue Holzfensterläden
- steiles Satteldach mit kleinteiligen Schleppgauben



Sackgasse 6 - Flurstück 5440
Sackgasse 8 - Flurstück 5439/2

Wohnhäuser errichtet um 1728 mit 2 Vollgeschossen. Sackgasse 8 hat 1932 einen Schuppen ergänzt

(Haus Nr. 8 ist nicht einzusehen d.h. Beschreibung von Nr. 6)

- Putzsockel
- weiße Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- übermalte Sandsteingewände
- Toreinfahrt mit Holztor zum Hof neben dem Gebäude
- Satteldach

Sackgasse 10

Flurstück 5437/2
eigentlich Hinterhaus von
Brückenstraße 15a



Zweigeschossiges Gebäudes des frühen
18. Jahrhunderts errichtet um 1717

- grauer Sandsteinsockel
- weiße Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Holzfenster, 2-flügelig mit Sprossen
- Holzfensterläden im Obergeschoß
- graue Sandsteingewände
- schwach geneigtes Zinkfalzdach

5.6.5 Marktplatz - Lutherstraße

Der heutige Marktplatz wurde bis 1857 als Kirch- bzw. Friedhof genutzt. Erst nach der „Verlagerung“ des Friedhofes in die Bergstraße wird der Platz seit 1906 zu Marktzwecken genutzt - 1909 wurde das Kirchenschiff abgerissen.

Lutherstraße 16

Flurstück 5409

Die alte Johanniskirche - die heute noch erhaltenen Reste stammen von einem gotischen Bau aus dem späten 15. Jahrhundert, wobei der ehemals spitzbogige Triumphbogen rundbogig erneuert wurde. Mit dem Dorf Neuenheim wurde die Kirche im Landshuter Erbfolgekrieg, im Dreißigjährigen Krieg, und im Pfälzischen Erbfolgekrieg schwer beschädigt, nach 1693 standen nur noch der Turm und der Chor.





Lutherstraße 18
Flurstück 5410

Ehemaliges Schulhaus wurde um 1869 errichtet, seit 1905 nicht mehr als Schulgebäude genutzt. Es wird momentan zum Bürgersaal umgebaut
2 Vollgeschosse

- roter Sandsteinsockel
- rote Sandsteingewände und Gesimse
- weiße Putzfassade
- stehende Fenster- und Türöffnungen
- Holzfenster, 2-flügelig mit Sprossen
- hellgraue Holzfensterläden
- steiles Satteldach mit kleinteiligen Gauben

6 Anwendung der Erhaltungssatzung

6.1 Genehmigungspraxis

In Anwendung der §§ 172ff BauGB wird ein Erhaltungsgebiet (räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung) festgelegt, in dem der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen – der erhaltungsrechtlichen – Genehmigungspflicht unterliegen.

Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht nach der Bauordnung des Landes Baden-Württemberg und dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg sowie unabhängig von sonstigen erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse.

Es gilt beispielsweise zu beachten, dass selbst wo nach §34 BauGB ein Aufstocken niedrigerer Gebäude möglich wäre, die Ziele der Erhaltungssatzung dem entgegenstehen können.

Die Erhaltungssatzung gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage unverändert lassen.

Im Genehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von Merkmalen, nach denen bauliche Anlagen allein oder im

Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Struktur prägen oder sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind, geprüft und abgewogen.

Zu berücksichtigende Merkmale sind neben den baulichen Anlagen auch die Hofräume, das Ortsbild oder das Landschaftsbild (insbesondere auch aus der Hanglage des Heiligenberges oder vom gegenüberliegenden Königsstuhl aus).

6.2 Einzelfallprüfung

Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens – Satzungsbeschluss und Vorhabenprüfung – wird die Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des Einzelfalles einzugehen.

Bei der Ausübung des Genehmigungsvorbehalts muss im Einzelfall geprüft werden, ob durch den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage die ortsbild- oder stadtgestaltprägende Wirkung des betreffenden Gebäudes betroffen ist. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Errichtung baulicher Anlagen kommt es darauf an, ob durch die beabsichtigte bauliche Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt wird.

Es kommt also nicht auf einen gewünschten Charakter der Bebauung an, sondern auf die tatsächlich vorzufindende Situation. Dabei kann die städtebauliche Bedeutung der baulichen Anlage auch durch kleinteiligere Merkmale begründet sein (Sockel, Sandsteingewände oder Putzfaschen, Fensterläden, Sprossenfenster). Allerdings muss ihnen ein gewisses städtebauliches Gewicht (prägende Wirkung) zukommen, so dass ihrer Erhaltung der Vorrang vor den Interessen des Eigentümers an Veränderung zuzubilligen ist.

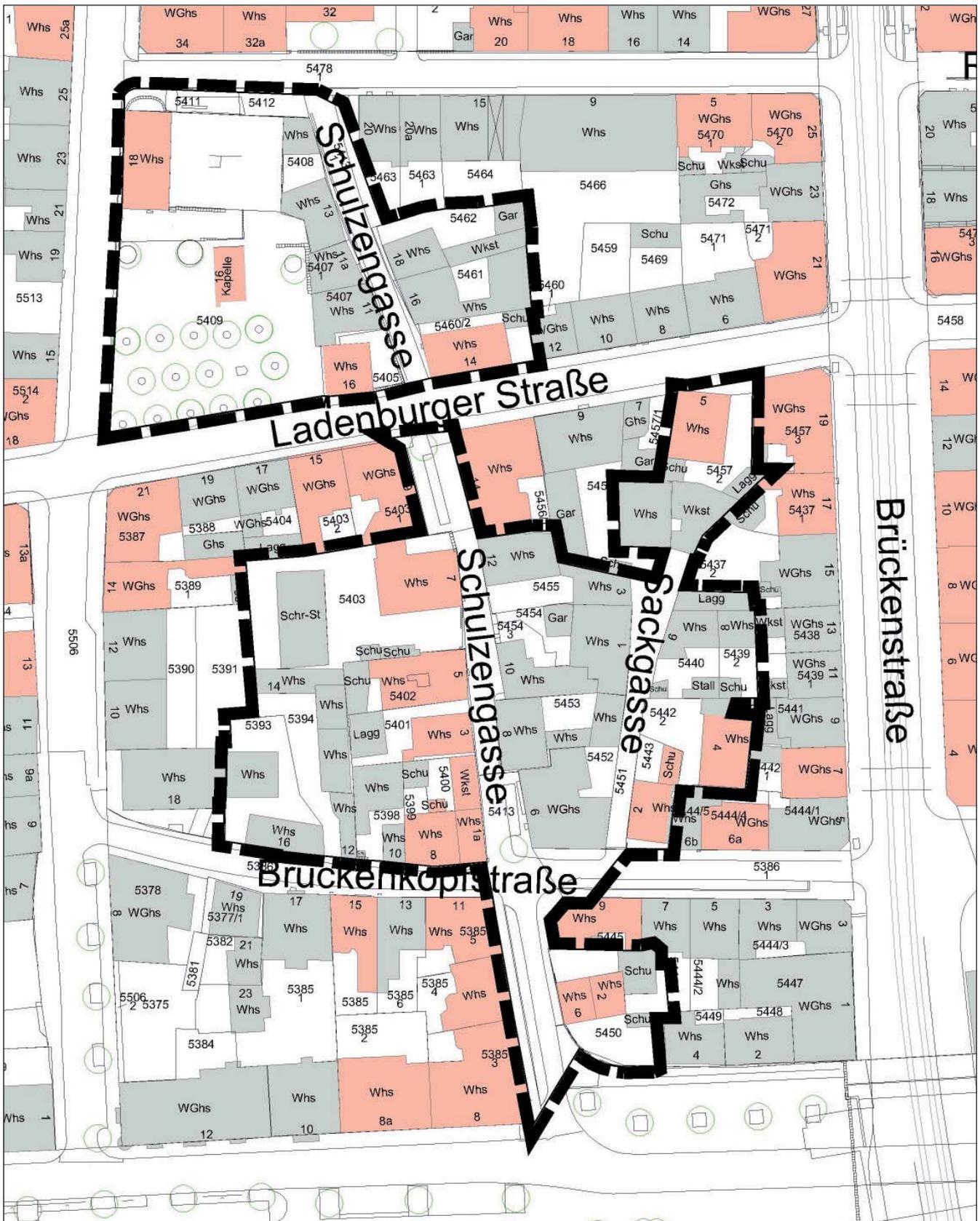
6.3 Verhältnis zum Denkmalschutz – Erhaltungssatzung als Ergänzung des denkmalrechtlichen Instrumentariums

In der beigefügten Karte sind die aktuell als denkmalgeschützt eingestufteten Gebäude rot unterlegt. Es zeigt, dass bei Weitem nicht alle Gebäude im Satzungsgebiet denkmalgeschützt sind. In dieser Situation bietet die Erhaltungssatzung die Möglichkeit, bestimmte städtebaulich prägende Merkmale des Gebietes zu schützen und so die bislang begrenzte Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll zu ergänzen.

Es gelten für die Anwendung der Erhaltungssatzung im Einzelfall andere Kriterien als beim Denkmalschutz, da sie auf die Erhaltung der städtebaulichen und nicht der historischen Bedeutung der baulichen Anlage abzielt.

Die vor Veränderungen zu schützenden Bauteile müssen deshalb eine Bedeutung besitzen, die die Umgebung prägt.

Marginale Veränderungen werden von dieser Definition nicht erfasst.



Geltungsbereich mit rot unterlegten heute denkmalgeschützten Gebäuden

7 Rechtswirkung

7.1 Rechtsfolgen

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung errichtet, ändert oder rückbaut, oder eine Nutzungsänderung ohne Genehmigung durchführt, handelt gemäß § 213 (1) Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro belegt werden.

7.2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie wird von diesem Zeitpunkt an von der Stadtverwaltung zur Einsicht im Technischen Bürgeramt, Prinz Carl, bereitgehalten.

7.3 Hinweis zur Bekanntmachung

Nach § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 (1) und (2) BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich sind, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

8 Folgen für die Eigentümer im Satzungsgebiet

8.1 Kosten erhöhter Gestaltungsanforderungen

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet werden durch die Satzung unter Umständen Mehrkosten auferlegt, die durch die Erhaltung und Sanierung historischer Gebäude und Bauteile entstehen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, dass diese Besonderheit es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.

Diese Kosten müssen in der Entscheidung über den Erlass der Satzung berücksichtigt werden. Bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehaltes ist darauf zu achten, dass die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen.

8.2 Übernahmeanspruch

Im Einzelfall können hierdurch für den Eigentümer Aufwendungen erforderlich werden, die ihm die weitere Erhaltung eines Gebäudes unmöglich machen. Die Eigentümerinteressen werden in einem solchen Fall durch § 173 Abs. 2 geregelt. Er kann dann eine Übernahme durch die Gemeinde fordern. (Selbst im Fall der Übernahme eines Gebäudes durch die Stadt handelt es sich nur um einen Zwischenerwerb, da § 89 BauGB eine Wiederveräußerungspflicht vorschreibt.) Im BauGB wird der Übernahmeanspruch in Erhaltungsgebieten durch den § 173 BauGB in Verbindung mit § 40 Abs. 2 BauGB geregelt. Grundsätzlich werden mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung noch keine Entschädigungsansprüche ausgelöst, d.h. zunächst entfaltet das Instrument keine enteignende Wirkung. Auswirkungen im Sinne eines Eingriffes in das Eigentum können sich erst bei der Entscheidung im Einzelfall ergeben, wenn eine Genehmigung versagt werden muss.

Die Erhaltungssatzung führt dort zu einer gebundenen Entscheidung, d.h. durch die Vollzugsbehörden kann rein rechtlich kein Ermessen ausgeübt werden (z.B. im Hinblick auf die Berücksichtigung fiskalischer Argumente). In der Praxis kann es bei der vorgeschriebenen Erörterung des Antrags zur Annäherung divergierender Einschätzungen kommen, bei der dann im Hinblick auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel möglicherweise kostenintensivere Gestaltungsanforderungen reduziert werden.

8.3 Wirtschaftliche Unzumutbarkeit

Ein Übernahmeanspruch besteht dann, wenn durch das Versagen einer Genehmigung dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, das Grundstück zu behalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich auch nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objektes, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Die Versagung eines Antrags, mit dem das Aufstocken eines Gebäudes auf die Höhe der Nachbargebäude beabsichtigt wird, wird daher regelmäßig nicht zu einem Anspruch auf Übernahme führen. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsanforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

Anlagen

1. Flurstückliste
2. Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs