



Erhaltungssatzung der Ortsgemeinde Herxheim bei Landau / Pfalz

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns
aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

Gem. § 172 BauGB i.V.m. § 24 GemO



Lage des Satzungsbereichs im Ortsgefüge

TEIL 1:

**Abgrenzung des Geltungsbereichs
Satzungstext**

TEIL 2:

**Erläuterungen
zur Erhaltungssatzung**



Vorwort

Ein zentrales Ziel der Ortskernentwicklung Herxheim ist die Sicherung und Pflege des historisch gewachsenen, einzigartigen Ortsbildes. Dieses setzt sich zusammen aus dem Ortsgrundriss, mit seinen Straßenfluchten und Plätzen, und der Bausubstanz. Zur Wahrung dieses charakteristischen Ortsbildes Herxheims bedarf es Regelungen, zur Sicherung der Bau- und Raumstrukturen sowie zur Erhaltung von Straßenfluchten, räumlichen Platzbegrenzungen und von Einzelgebäuden.

Über die städtebauliche Sanierung nach den §§136 ff. Baugesetzbuch (BauGB), welche die Gemeinde Herxheim seit über 30 Jahren erfolgreich betreibt, gelang es den Ortskern durch private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen sowie durch Straßen- und Platzgestaltungen deutlich aufzuwerten und in seiner Funktionalität zu verbessern. Mit dem Instrumentarium der städtebaulichen Sanierung konnte jedoch nicht verhindert werden, dass an einigen Stellen des Ortskerns erhaltenswerte Gebäude und Raumstrukturen zerstört oder massiv geändert wurden und es so zu deutlichen Beeinträchtigungen des Ortsbilds kam.

Um solche negativen Entwicklungen zukünftig zu verhindern, hat sich der Herxheimer Gemeinderat dazu entschlossen, eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB i.V.m. § 24 GemO zu erlassen.

Die Erhaltungssatzung ist nicht als ein prinzipielles Bauverbot zu interpretieren, sondern versteht sich gleichermaßen als Entwurfshilfe für Bauherren und Entwerfende unter der Voraussetzung eines Genehmigungsvorbehaltes. D.h., zukünftige Vorhaben werden auf der Grundlage dieser Satzung zunächst durch die Gemeinde bzw. die Baugenehmigungsbehörde auf ihre Ortsbildverträglichkeit geprüft. Auf dieser Basis kann die Erhaltung von Gebäuden geregelt und so dem Abbruch historischer Gebäude sowie der störenden Veränderung des Stadtgrundrisses Einhalt geboten werden.

Die Erhaltungssatzung soll somit ein Bewusstsein für das Ortsbild schaffen und den Umgang mit den wertvollen Kultur- und im touristischen Sinne auch Wirtschaftsgütern „Stadtgestalt und Stadtbild“ erleichtern. Sie bietet ein geeignetes Instrumentarium in der Hand der Gemeinde, um das historische „Herz“ der Gemeinde Herxheim für nachkommende Generationen zu bewahren.

Franz-Ludwig Trauth
Bürgermeister

Rechtsgrundlage

§ 172 BauGB Abs.1 Nr.1

Rechtsgrundlage § 172 BauGB

Rechtsgrundlage für den Erlass einer Erhaltungssatzung sind die §§ 172 ff. des Baugesetzbuches (BauGB). Gemäß § 172 Absatz 1 BauGB kann eine Erhaltungssatzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die vorliegende Erhaltungssatzung Herxheim hat die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns zum Ziel und ist somit unter Nr. 1 des § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB zu subsumieren.

Gemäß § 172 Absatz 3 BauGB darf in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Erläuterung

Gebietstypisch bzw. prägend können sein:

- Proportionalität
- Höhe und Grundfläche
- Fensteranordnungen
- Verhältnis Öffnungen - geschlossene Fassade
- Dachformen und -neigungen
- Dachaufbauten
- Freihaltung von Flächen
- Verhältnis Freiflächen - Bebauung
- Sichtverbindungen, Sichtbezüge und Sichtachsen

Erhaltungssatzung

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Satzungstext

Präambel

Die Gemeinde Herxheim stellt den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Satzungsbereich unter einen Genehmigungsvorbehalt, um die durch die städtebauliche Gestalt geprägte städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten.

Der betroffene Ortskernbereich mit seinen Straßen, Plätzen und Wegen, weist wichtige Zeugnisse der Herxheimer Geschichte und Baukunst auf, die das Erscheinungsbild prägen und maßgeblich zur Heimatverbundenheit der Bewohner beitragen. Die Wertigkeit des Ortsgrundrisses und des Ortsbildes wird durch zahlreiche Kulturdenkmäler und sonstige erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude unterstrichen.

Die Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist überwiegend bestandsorientiert. Die Gemeinde Herxheim möchte mit der Erhaltungssatzung die Eigentümlichkeit des Ortsbildes — darunter ist die bauliche Ansicht einschließlich des Straßenbildes zu verstehen — langfristig und nachhaltig sichern und Störungen der städtebauliche Eigenart des Gebietes verhindern.

Die Satzung umfasst alle gebäudebezogenen Vorhaben, die das äußere Erscheinungsbild verändern, auch solche, die nach sonstigem öffentlichem Planungsrecht keiner Genehmigungspflicht unterliegen.

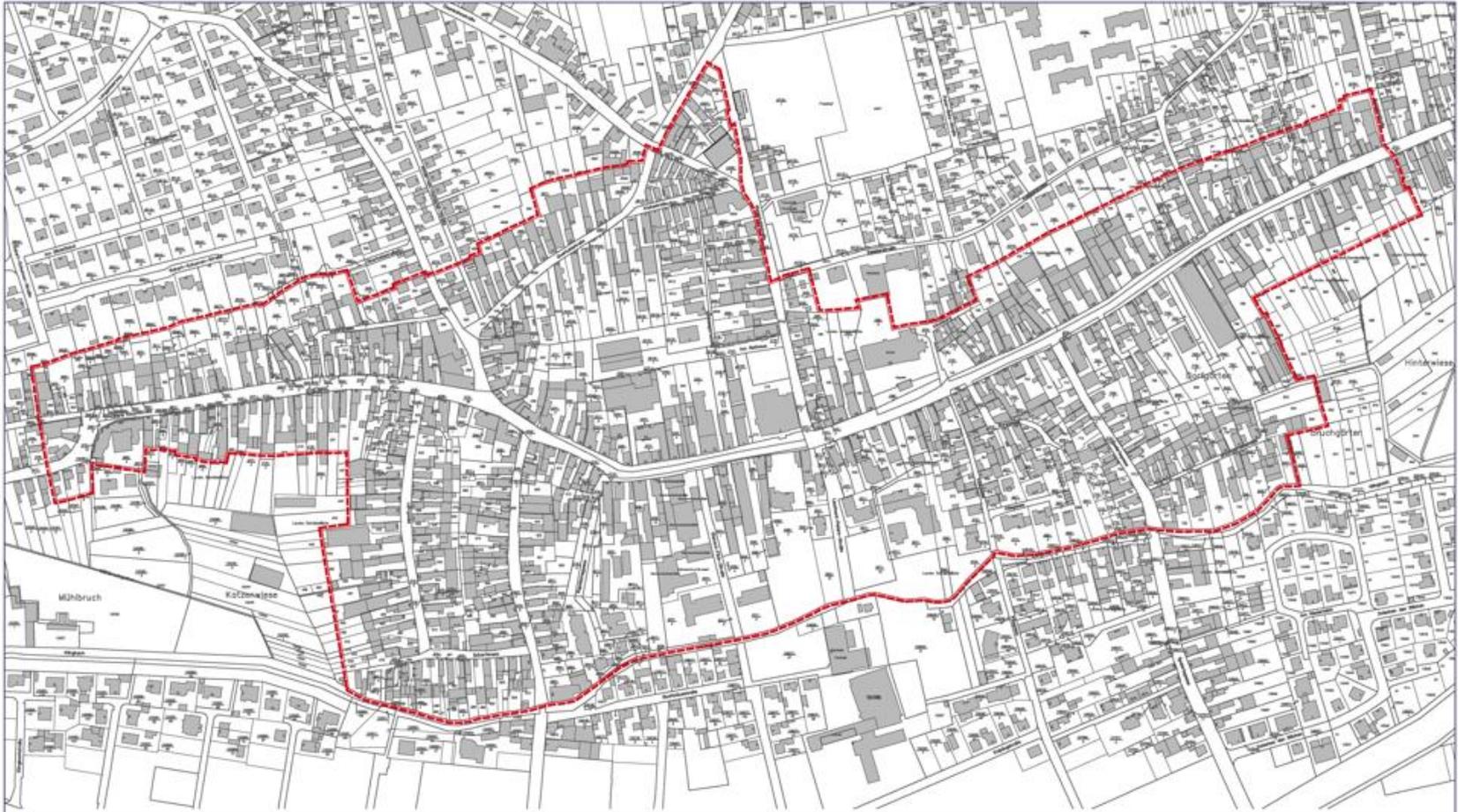
Die Erhaltungssatzung unterstützt die Belange des Denkmalschutzes, kann aber die rechtlichen Instrumentarien des Denkmalschutzes nicht ersetzen. Der Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weiteren Sinne im Auge. Es sollen geschichtliche, insbesondere kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen, aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse oder Zeitabschnitte dokumentiert werden. Das Bodenrecht hingegen nimmt die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Ortsstruktur und in ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige Zusammenleben von Menschen in den Gemeinden in den Blick. Das bedeutet, dass städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes prinzipiell getrennt voneinander zu prüfen sind.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung



Gemeinde Herxheim | Erhaltungssatzung
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs -

BBP | Bruchstraße 5 | 67655 Kaiserslautern | buero@bbp-kl.de | www.bbp-kl.de

Kein Maßstab



BBP

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Gemeinde Herxheim und umfasst den in der Planzeichnung durch Umrandung dargestellten Geltungsbereich. Hierzu gehören im Wesentlichen die folgenden Straßenzüge:

Untere Hauptstraße Nr.1 bis Nr.165, Obere Hauptstraße Nr.1 bis Nr.109, Ave-Maria-Straße Nr. 1 bis Nr. 3, Lehrgasse, Scharfeneck, Holzgasse, Napoleongasse, Richard-Flick-Str., Leonhard-Peters.Str., Käsgasse, Burggasse, Speiertgasse, Bruchgartenstr., Habertsgasse Nr.1 bis Nr.3, Kirchberg, Niederhohlstr. Nr. 1A bis Nr. 22, Am Rathaus, Schlossgartenweg, Atalastr., Speyerer Straße Nr. 2 bis Nr.6, Eisenbahnstraße Nr. 1 bis 6 und Nummern 7, 9, 11, Querhohlstr., Oberhohlstr. Nr.1 bis Nr.8, Ritter-von-Holzapfel-Str. Nummern 1, 3 und 5 sowie Judengasse.

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsziel

Der in § 1 beschriebene Bereich weist aufgrund seiner städtebaulichen und künstlerischen Gestalt eine städtebauliche Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf, die es zu erhalten gilt. Hierzu gehören insbesondere kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsame Straßen, Plätze und Bauten.

§ 3 Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze

- (1) Bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung, welche sich auf das Erscheinungsbild der Anlage und auf das Ortsbild oder die städtebauliche Struktur auswirken, haben die Ursprünglichkeit des Baubestandes zu berücksichtigen und die Originalität der Substanz weitestgehend zu bewahren.
- (2) Neue bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind bezüglich ihrer Kubatur und Proportion sowie ihrer vom öffentlichen Straßenraum äußerlich wahrnehmbaren Fassaden- und Gestaltungsmerkmale auf die nähere Umgebung und den ursprünglichen und für das Erhaltungsgebiet typischen Bestand abzustimmen bzw. es sind deren prägende Elemente zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für:
 - die Gebäudestellung und Gebäudeausrichtung,
 - die Geschosshöhe bzw. Bauhöhe,
 - die Dachform, -deckung, -neigung sowie Dachaufbauten,
 - den Verlauf der Trauf- und Firstlinie.

§ 4 Genehmigungstatbestände

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern, bleiben von der Genehmigungspflicht unberührt.
- (2) Der Genehmigungsvorbehalt gemäß Abs.1 erfasst auch diejenigen Vorhaben, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zur Anwendung kommt.
- (3) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des gemäß § 1 geschützten historischen Bereichs von Herxheim durch die beabsichtigte bauliche Anlage negativ beeinträchtigt wird.
- (4) Die Satzung gilt unbeschadet der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Baugesetzbuch, sowie unbeschadet der Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz, der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und der Regelungen von Ortssatzungen, wie Bebauungsplänen oder Gestaltungssatzungen.

§ 5 Zuständigkeiten, Verfahren

Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Gemeinde Herxheim erteilt. Der Antrag auf Genehmigung ist schriftlich in zweifacher Ausfertigung bei der Verbandsgemeinde Herxheim einzureichen.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße als Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Herxheim erteilt. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

In Abhängigkeit von Art und Umfang beabsichtigter Vorhaben und Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind gemäß § 13 DSchG RP i.d.R. eigenständige denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Südliche Weinstraße. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz ist als Fachbehörde an den Verfahren zu beteiligen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Mit der Bekanntmachung tritt diese Satzung in Kraft.
- (2) Mit Wegfall des Erhaltungszwecks ist die Satzung aufzuheben.

Herxheim, 25.09.2014



Franz-Ludwig Trauth
Ortsbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Herxheim hat am 18.09.2014 gemäß §172 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO Rheinland-Pfalz die Erhaltungssatzung „Ortskern Herxheim“ beschlossen.

Erläuterungen

zur Erhaltungssatzung
der Gemeinde Herxheim

Anlass zum Erlass der Erhaltungssatzung

Der Herxheimer Ortskern hat bis heute den städtebaulichen Charakter des südpfälzer Straßendorfes bewahrt, der für die Herxheimer Bürger bzw. für die ganze Gemeinde eine hohe identitätsstiftende Funktion hat.

Die Siedlungsstruktur mit ihren Straßen, Plätzen, Baustrukturen und typischen Gestaltungselementen zeugen davon, dass der Herxheimer Ortskern jahrhundertlang von Landwirtschaft (Tabakbau), Handwerk und Handel geprägt war. Das so entstandene städtebauliche Erscheinungsbild bietet heute ein attraktives Ambiente sowohl für das Handels- und Dienstleistungszentrum Herxheim, als auch für den Wohnstandort Herxheim und ist ein Anziehungsmagnet sowohl für die Umlandgemeinden als auch für den Tourismus.

Dieses wertvolle Potential der Gemeinde unterliegt jedoch aktuell einem spürbaren Veränderungsdruck. Die charakteristischen Strukturen wurden in den letzten Jahren an unterschiedlichen Stellen negativ verändert, durch Abriss historisch wertvoller Gebäude, gestalterisch unangepasste Sanierungsmaßnahmen, wie das Verputzen und Dämmen von historischen Fassaden, den Verlust von Fassadendetails, wie z.B. historische Fenster, Türen und Klappläden oder auch den Einsatz untypischer Materialien. Jede dieser unangepassten Einzelmaßnahmen führt zu einer Veränderung und damit zu einer Gefährdung des charakteristischen Erscheinungsbildes Herxheims. Darüber hinaus können Neubauten, die sich nicht stadträumlich einfügen, in besonderem Maße zu einer Beeinträchtigung der Ortsmitte führen.

Ziele der Erhaltungssatzung

Mit den Festsetzungen der Erhaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild Herxheims bewahrt, die bisherige Sanierungstätigkeit der Gemeinde und deren engagierter Bürger gesichert und das historische städtebauliche Potential in Bereichen mit städtebaulichen Mängeln und/oder Gestaltungsmängeln wieder hergestellt werden. Ziel ist die Sicherung der städtebaulichen Werte, der stadtbildprägenden Baustrukturen und Raumstrukturen sowie die Erhaltung von Straßenfluchten, räumlichen Platzbegrenzungen und Einzelgebäuden. Um- und Neubauten sollen stil- und maßstabsgerecht in die städtebauliche Eigenart eingebunden werden und sich harmonisch in deren Typik einfügen.

Veränderungen am Bestand, von denen eine negative Auswirkung auf die Gestalt und Funktion des Herxheimer Ortskerns ausgehen, sollen mit dem Instrumentarium der Erhaltungssatzung verhindert werden.

Das bedeutet jedoch nicht, dass eine zukunftsfähige Entwicklung der Ortskerns unterbunden oder behindert werden soll.

"Erhalten" meint kein totales Bau- oder Abrissverbot, sondern ein behutsames Umgehen mit der Substanz unter Beibehaltung der typischen Struktur und Anpassung von Neuplanungen an Maßstab und Dimensionierung des erhaltenswerten Herxheimer Ortskerns.

Verfahren und Konsequenzen aus der Erhaltungssatzung

Das Instrumentarium der Erhaltungssatzung umfasst ein zweistufiges Verfahren und bietet so ein hohes Maß an Flexibilität.

In der *ersten Verfahrensstufe* wird das Erhaltungsgebiet als Satzung festgelegt und somit die Erhaltungswürdigkeit des Bereichs festgestellt sowie die Genehmigungsbedürftigkeit für bestimmte, erhaltungsrelevante Vorhaben begründet. Das Gebiet weist in seiner Gesamtheit eine erhaltenswerte städtebauliche Eigenart auf. Das bedeutet, dass nicht *jede* einzelne bauliche Anlage die Voraussetzungen erfüllen muss. Bestehende bauliche Anlagen, die eher als Fremdkörper wirken, können in die Gebietsabgrenzung einbezogen sein, solange sie nicht die Schutzwürdigkeit des Gesamtgebietes gefährden.

In der *zweiten Verfahrensstufe* bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie der Neubau einer baulichen Anlage einer zusätzlichen Genehmigung der Gemeinde Herxheim. Hier wird im Einzelfall konkret geprüft, ob das jeweilige Vorhaben mit den Vorgaben der Erhaltungssatzung übereinstimmt bzw. ob es die zu erhaltende städtebauliche Eigenart des Gebietes beeinträchtigt und eine Genehmigung entsprechend den Tatbeständen des §172 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zu versagen ist.

Dieser Genehmigungsvorbehalt stellt somit *keine grundsätzliche Veränderungssperre* dar.

Die Vorgaben, die sich aus bestehenden Bebauungsplänen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz ergeben, sind weiterhin, unabhängig der Vorgaben der Erhaltungssatzung, zu beachten.

Verstößen gegen die Erhaltungssatzung können mit Bußgeldern bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt, der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung jedoch nicht ersetzt. Die im Geltungsbereich liegenden Einzeldenkmäler und Denkmalzonen gem. der, durch die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße aktualisierten, Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, sind hier nachrichtlich aufgeführt. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Vorwort des Denkmalverzeichnisses Kreis Südliche Weinstraße wird darauf hingewiesen, dass der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des §3 Denkmalschutzgesetz entsteht und nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig ist. Das heißt, auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



Denkmale im Bereich der Erhaltungssatzung,

Gemäß dem „nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler“ der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, vom 11.02.2014

- **Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Untere Hauptstraße 152**
16.-18. Jh.; spätgotischer Chor, bez. 1507, Sakristei und Turmunterbau Anfang 16. Jh., Glockengeschoß bez. 1585, spätbarocker Saal, 1776f77, frühklassizistisches Südportal; barocke Immakulata, 1738; Kreuzigungsgruppe klassizistisch, bez. 1813, wohl von Clausonnet, Assistenzfiguren älter; ehern. Wachthaus, Kriegergedächtniskapelle, 1830, Architekt Leo von Klenze; klassizistischer Walmdachbau mit Portikus; Kreuzigungsgruppe, Holz, Assistenzfiguren spätgotisch
- **Burggasse 6**, barockes Fachwerkhaus, tlw.massiv, bez. 1773
- **Habertsgasse 3**, barockes Fachwerkhaus, tlw.massiv, bez. 1753)
- **Holzgasse 5-23, 6-28 (Denkmalzone)** Geschlossene hist. Bebauung mit überwiegend zweigeschossigen barocken Fachwerk-Wohnhäusern im Wesentlichen 18.Jh.
- **Holzgasse 10**, spätbarockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, Krüppelwalmdach
- **Holzgasse 12 und 14**, stattliches spätbarockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, Krüppelwalmdach, um 1800
- **Holzgasse 17**, barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- **Holzgasse 20**, Hakenhof; barockes Fachwerkhaus, verkleidet, 18.Jh.
- **Käsgasse 12**, barockes Fachwerkhaus, Walmdach, bez. 1747
- **Lehrgasse 18**, eingeschossiges barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, Kniestock, **Lehrgasse 38**, eingeschossiges barockes Fachwerkhaus
- **(bei) Luitpoldstraße 53**, bez. 1928, Wegekreuz
- **Napoleongasse 1**, spätbarockes Fachwerkhaus, 2. Hälfte 18. Jh.
- **(an) Napoleongasse 2**, Nische mit barockem Kreuzigungsrelief, 18. Jh.
- **(bei) Obere Hauptstraße 1**, Wegekreuz auf Tischsockel, Rotsandstein
- **Obere Hauptstraße 2**, Giebelrisalit mit Portikus des 1975 abgebrochenen klassizistischen Rat- und Schulhauses, 1824-26
- **Obere Hauptstraße 3**, Villa Wieser, herrschaftlicher Mansardwalmdachbau, im wesentlichen neubarock, neugotischer Anbau, nach 1855/57 bzw. spätes 19.Jh., klassizistische Vorgebäude, um 1850
- **(bei) Obere Hauptstraße 15**, Marienfigur- Immakulata, barock, 2. Hälfte 18. Jh.
- **(an) Obere Hauptstraße 16/18**, reich skulptierte Spolie der 1840/41 erbauten, – 1938 zerstörten Synagoge
- **Obere Hauptstraße 17**, Schloß, ehem. St. Josefsheim, spätbarocker Krüppelwalmdachbau; barocke Immakulata
- **Obere Hauptstraße 23**, Dreiseithof, Ende 17.-18. Jh.; barockes Fachwerkhaus, Krüppelwalmdach, bez. 1699; Immakulata, 18. Jh.
- **Obere Hauptstraße 34**, stattliches barockes Fachwerkhaus, Krüppelwalmdach, 18. Jh.; ehern. Schlussstein, bez. 1546
- **(an) Obere Hauptstraße 37**, Skulptur einer weiblichen Heiligen, Holz, 18.Jh.(?)
- **Obere Hauptstraße 38**, barockes Fachwerkhaus, Ende 17./18. Jh.
- **Obere Hauptstraße 57**, dreigeschossiges barockes Wohnhaus, tlw. Fachwerk
- **Obere Hauptstraße 65**, barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1711
- **(bei) Obere Hauptstraße 70**, Sandsteinkegel, 2. Hälfte 19. Jh.
- **Obere Hauptstraße 75**, spätbarockes Fachwerkhaus, tlw.massiv, bez.1795; barocke Immakulata
- **Oberhohlstraße 8**, Hofanlage; eingeschossiges nachbarockes Fachwerkhaus, bez. 1803, Nebengebäude mit Fachwerkspeicher
- **Speiertsgasse 10**, spätbarockes Fachwerkhaus, tlw.massiv, bez. 1779
- **Untere Hauptstraße 81**, barockes Fachwerkhaus, verputzt, wohl 18. Jh.
- **Untere Hauptstraße 83**, spätbarockes Fachwerkhaus, tlw.massiv, bez.1788
- **Untere Hauptstraße 94**, spätbarockes Fachwerkhaus, Ende 18. Jh.
- **Untere Hauptstraße 96**, barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1699
- **Untere Hauptstraße 98**, Fachwerkhaus, tlw.massiv, 16./17. Jh., barocker Torbogen mit Nebenpforte, bez. 1756
- **Untere Hauptstraße 99**, stattliches barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, Anfang 18. Jh.
- **Untere Hauptstraße 100**, Hakenhof mit Tabakschuppen; barockes Fachwerkhaus, tlw.massiv, Krüppel- und Fußwalm, 18. Jh.
- **Untere Hauptstraße 108**, Hofanlage mit Tabakschuppen; barockes Fachwerkhaus, tlw.massiv, bez. 1699
- **Untere Hauptstraße 110**, barockes Fachwerkhaus, Walmdach, bez. 1728
- **Untere Hauptstraße 112**, Hakenhof; reiches barockes Fachwerkhaus, um 1700
- **Untere Hauptstraße 115**, barockes Fachwerkhaus, Mitte 18. Jh.
- **Untere Hauptstraße 119**, nachbarockes Fachwerkhaus, um 1800
- **Untere Hauptstraße 122**, Hofanlage; barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1688, Torbogen mit Nebenpforte bez. 1738
- **Untere Hauptstraße 126**, Hofanlage; spätbarockes Fachwerkhaus, Walmdach, bez. 1746, Hausmadonna
- **(an) Untere Hauptstraße 130**, Hofortpfosten, bez. (1)557
- **Untere Hauptstraße 132**, Hofanlage; langgestrecktes barockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1719
- **Untere Hauptstraße 135/137**, Hofanlage; spätbarockes Fachwerk-Doppelwohnhaus, Krüppelwalmdach, 2. Hälfte 18. Jh.
- **Untere Hauptstraße 153**, Heimatmuseum, barockes Fachwerkhaus, 18. Jh.
- **(an) Untere Hauptstraße 154**, Wappensteine, Spolien, zwei spätmittelalterlich-frühneuzeitliche Wappensteine
- **(an) Untere Hauptstraße 158**, Immakulata, 18. Jh.; Oberlichttür, bez. 1777
- **Untere Hauptstraße 160 /162**, Dreiseithof; barockes Fachwerkhaus, bez. 1750, Kopfbau mit Krüppelwalm wohl 17. Jh.rückwärtiger Teil Mitte 18. Jh., Hofanlage, Fachwerk-Doppelwohnhaus
- **Untere Hauptstraße 147-153, 148-154 (Denkmalzone)**, Städtebaulich wirkungsvolles Ensemble: kath.Pfarrkirche mit umliegender Bebauung, im wesentlichen Fachwerkbauten des 18./19.Jh.
- **Untere Hauptstraße 66-132 (Denkmalzone)**, geschlossenes malerisches Straßenbild des 18.-19.Jh. mit doppelgeschossigen Fachwerkwohnhäusern

Historische Ortsentwicklung

Das historische Herxheim ist ein, für die durch Landwirtschaft geprägte Region Südpfalz, typisches Straßendorf mit einer ausgeprägten linearen Struktur und den direkt angrenzenden schmalen, aber meist sehr tiefen Grundstücken mit charakteristischer Haus-Hof-Bauweise.

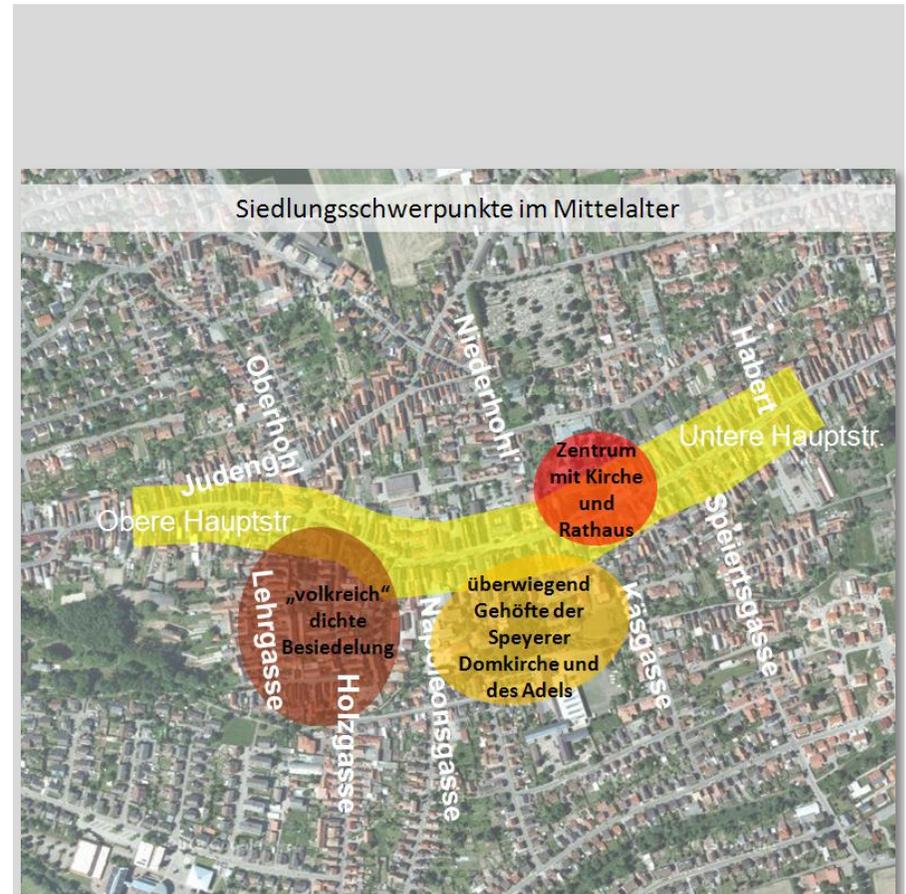
Das historische Zentrum ist die Hauptstraße, an der die ersten Gehöfte sowie Kirche und Rathaus errichtet wurden. Die ersten Siedlungserweiterungen erfolgten Richtung Süden. So entstanden die Bereiche der heutigen Lehr-, Holz-, Käs- und Speiertgasse.

Nach der aus der Zeit um 1470 stammenden ältesten Einwohnerliste Herxheims, „waren Ober- und Niederdorf“ mit jeweils 61 Haushalten gleich stark, allerdings unterschiedlich dicht besiedelt. So war die „Lehrgasse“ besonders volkreich, d. h. eng besiedelt, während der Mittelteil, von der heutigen Napoleonengasse bis hinunter zur Käsgasse, vorzugsweise für die großzügigeren Gehöfte der Speyerer Domkirche und des Adels bestimmt waren.

Im Mittelalter dürfte sich Herxheim nördlich der Hauptstraße der Länge nach von knapp westlich der heutigen Judengasse bis über die Habertgasse hinaus im Osten ausgedehnt haben.

Im 18. Jahrhundert wuchs die Hauptstraße nach Westen und Osten und erreichte schon vor der Jahrhundertwende fast ihre heutige Ausdehnung. Zudem entstanden Häuser an der Westseite der Oberen Hohl, in der Querhohl, an der Niederhohl, in der Habertgasse und im Bruchgartenweg.

Um 1860 wurde in Herxheim der Tabakanbau eingeführt. Bis 1954 war Herxheim die größte tabakanbauende Gemeinde Deutschlands in Bezug auf Anbaufläche und Ertrag. Aktuell gibt es noch 5 tabakanbauende Betriebe mit ca 50 ha Anbaufläche. Zahlreiche alte Tabakschuppen haben sich nördlich und südlich der Hauptstraße sowie in den Höfen der Gassen im Ortskern erhalten.



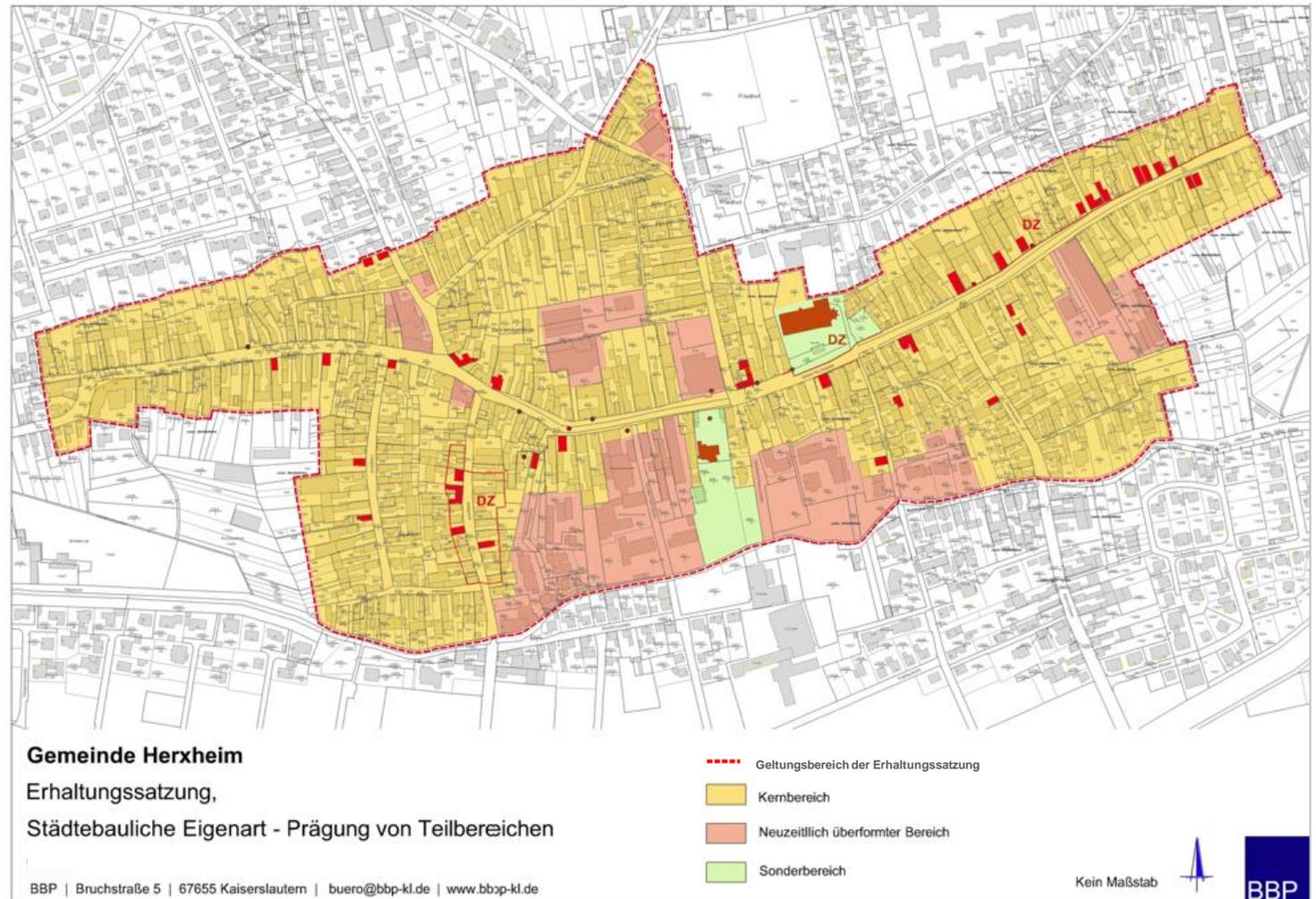
Anmerkung: die Ausführungen zur historischen Entwicklung des Ortsgrundrisses basieren auf, bzw. sind z.T. Zitate aus der Publikation „Beiträge des Heimatvereins zur Geschichte der Gemeinde Herxheim, Band 1, „Flur und Straßennamen von Herxheim und Hayna“, Seite 102 ff., Verfasser Egon Ehmer

Stadträumliche Struktur des Erhaltungsgebiets

Stadträumliche Struktur des Erhaltungsgebiets

Der historische Ortsgrundriss ist auch heute noch in weiten Teilen des Ortskerns deutlich erkennbar und prägend und stellt so als sichtbares Zeitzeugnis der Geschichte Herxheims ein wertvolles Erbe für den Ort dar. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es jedoch auch Teilbereiche, die von der typischen städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsgebiets abweichen.

Im Folgenden wird der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung in verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlichen städtebaulichen Charakteren untergliedert und deren jeweilige Bedeutung für das Erhaltungsgebiet dargestellt.



Stadträumliche Struktur des Erhaltungsgebiets

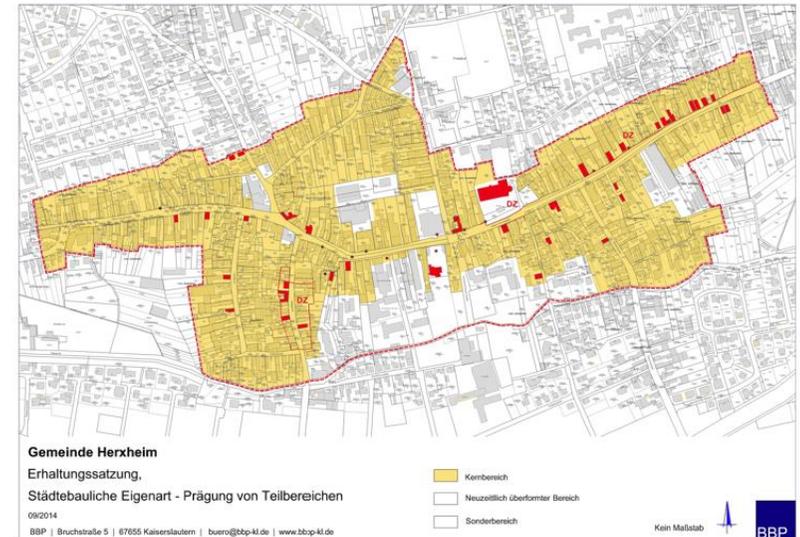
Kernbereich

Abgrenzung des Kernbereichs

Der Kernbereich stellt den größten Teil des Erhaltungsgebiets dar. Er ist geprägt durch eine fast durchgehend homogene städtebauliche Baustruktur und eine hohe Anzahl gestalterisch und z.T. auch historisch wertvoller Gebäude. Er umfasst, entsprechend der neben dargestellten Abgrenzung, den überwiegenden Teil der Oberen und der Unteren Hauptstraße, im Südwesten die Bereiche Lehrgasse / Holzgasse / Scharfeneck, die nördlichen Bereiche Judengasse / Querhohlstraße / Atalastraße und Flächen an der Niederhohlstraße sowie die östlichen Bereiche Käsgasse / Burggasse, Speiertgasse und Bruchgartenstraße.



In seiner Gesamtheit verfügt der Kernbereich über eine typische städtebauliche Gestalt, welche im Zusammenspiel mit der heutigen Nutzung, die besondere Eigenart des Erhaltungsgebiets ausmacht und somit das Erscheinungsbild der Gemeinde Herxheims maßgeblich prägt. Dieses besondere Erscheinungsbild gilt es für nachfolgende Generationen zu bewahren.



Merkmale der typischen städtebauliche Gestalt im Kernbereich

- Haus-Hof-Bauweise in Form der sogenannten „Hakenhofanlagen“
- Schmale, langgestreckte Grundstücke
- Kleinteiligkeit in der Bebauung, hohe Dichte,
- rückwärtig z.T. großflächige Gärten
- Hauptgebäude sind meist giebelständig, d.h. mit ihrer Schmalseite zur Straße hin orientiert
- Die Gebäudefluchten folgen dem Straßenverlauf, wobei die Häuser direkt an die Straße gebaut sind.
- Sie ergeben in der Addition ein geschlossenes Straßenbild
- Zum Teil sind die Höfe durch Mauern und hohe Holztore von öffentlichem Raum abgegrenzt
- Vielzahl gestalterisch und historisch wertvoller Gebäude
- Traditionelle Bauweise und Verwendung regionaltypischer Materialien
- weitgehend einheitliche Höhenentwicklung (zwischen ein und zwei Vollgeschossen, plus Dachgeschoss)
- Vielerorts Tabakschuppen in rückwärtigen Bereichen

Stadträumliche Struktur des Erhaltungsgebiets Kernbereich

Typische Raumeindrücke und bauliche Strukturen, welche die „Städtebauliche Eigenart“ dokumentieren



Bebauung folgt Straßenflucht
Bsp.: Oberer Hauptstraße



Überwiegend giebelständige Gebäudeausrichtung
Bsp.: Atalastraße



Vereinzelt traufständige Gebäudeausrichtung
entlang Straßenflucht. Bsp.: Holzgasse



Historische Gebäude in traditioneller Bauweise
Bsp.: Untere Hauptstraße



Querstehender Schuppen in rückwärtigem Bereich
Bsp.: Untere Hauptstraße



Dichte, kleinteilige Bebauung
Bsp.: Lehrgasse

Stadträumliche Struktur des Erhaltungsgebiets Kernbereich

Typische Raumeindrücke und bauliche Strukturen, welche die „Städtebauliche Eigenart“ dokumentieren



Harmonische Bebauung ergibt geschlossenes Straßenbild Bsp.: Hauptstraße



Einheitliche Höhenentwicklung
Bsp.: Scharfeneck



Häuser sind direkt an die Straße gebaut
Bsp.: Bruchgartenstraße



Mauern und hohe Holztore trennen priv. vom öffentl. Raum Bsp.: Untere Hauptstraße



Rückwärtiger Bereich mit Schuppen und (zum Teil großflächigen) Gärten



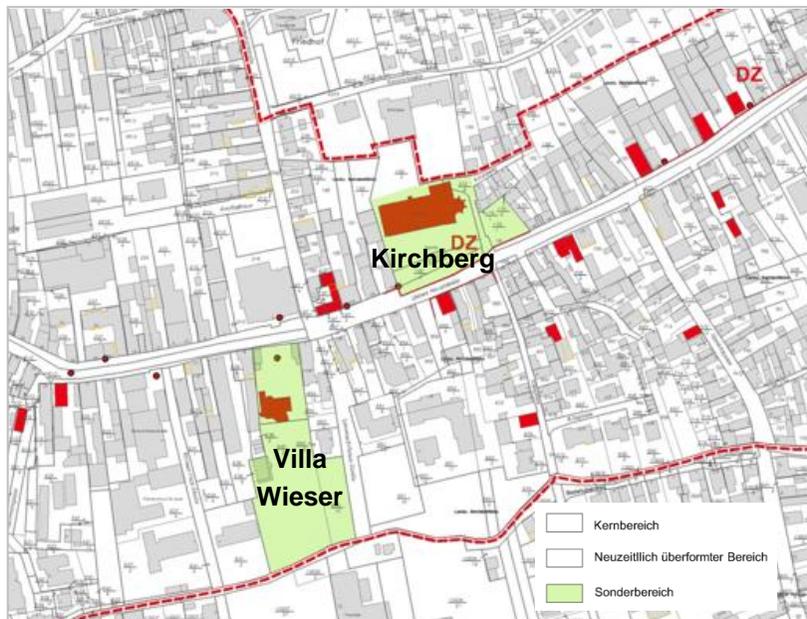
Tabakschuppen in rückwärtigem Bereich

Stadträumliche Struktur des Erhaltungsgebiets Sonderflächen

Als Sonderflächen sind die Bereiche Kirchberg und Villa Wieser klassifiziert. Diese Bereiche weichen deutlich von der besonderen Eigenart des Kernbereichs ab, stehen aber mit diesem in direktem räumlichen und funktionellen Zusammenhang und sind aufgrund ihrer historischen Bedeutung und ihrer hohen Gestaltqualität ebenfalls prägend für das Ortsbild Herxheims.



Da diese Bereiche in einem direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Kernbereich stehen und durch ihre Bedeutung und ihre Gestaltqualität das Ortsbild prägen, werden sie trotz ihrer deutlichen Abweichung von dessen städtebaulicher Eigenart in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen.



S1 Sonderfläche Kirchberg



Der Kirchberg gehört zu den „Urzellen“ der Ortes. Der Kirchenbau in Herxheim wurde erstmals im Jahre 1213 erwähnt. In seiner Nachbarschaft entstand auch das Rathaus.

Ältester Zeitzeuge ist heute der spätgotische Chor von 1507. Das Langhaus der Pfarrkirche St. Maria Himmelfahrt wurde 1776/77 auf fast die doppelte Länge vergrößert. Im Jahre 1585 erhielt der Turm eine achteckige Glockenstube, die 1833 um einige Meter angehoben werden musste, um die Glocken im immer größer werdenden Dorf zu hören.

Der Kirchberg stellt die einzige Erhebung entlang der Hauptstraße dar und bietet so eine besonders prägnante städtebauliche Situation. Er ist funktional und gestalterisch ein wichtiger Punkt der Ortsmitte.

Das Rathaus befindet sich heute gegenüber der Villa Wieser, anstelle der ehemaligen Dorfschule.

Stadträumliche Struktur des Erhaltungsgebiets Sonderflächen

S2 Sonderfläche Villa Wieser



Der in Paris zu Wohlhaben gelangte Bierbrauer Leonhard Peters ließ 1855 in seiner Heimatgemeinde Herxheim die „Villa Peters“ als Sommersitz, mit dem Charakter und Ambiente eines französischen Landschlösschens, bauen. Letzter Besitzer war Arzt Dr. med. Otto Wieser der hier bis 1947 seine Praxis führte. Das Gebäude wurde 1981 in einem sehr schlechten baulichen Zustand von der Gemeinde Herxheim erworben und saniert. (Quelle: <http://www.herxheim.de/de/inhalte/kultur/villa-wieser/historie/>)

Heute beherbergt es eine Kunstschule und ist kulturelles Zentrum der Gemeinde mit überörtlicher Bedeutung. Der anschließende öffentliche Park ist Teil des Kreativzentrums und zugleich grüne Oase in der Ortsmitte. Der zwischen Rathaus und Kulturzentrum Villa Wieser direkt an der Hauptstraße gelegene und von den Künstlern Prof. Gernot und Barbara Rumpf gestaltete Dorfbrunnen spielt als erlebbarer Mittelpunkt der Ortstruktur eine bedeutende Rolle.



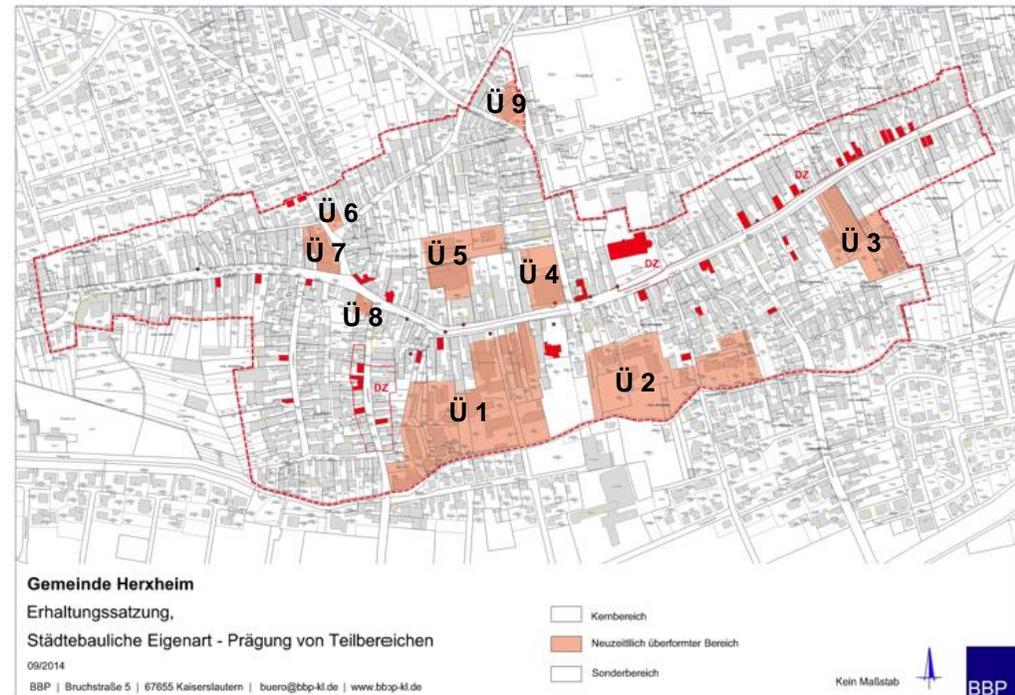
Stadträumliche Struktur des Erhaltungsgebiets

Neuzeitlich überformte Bereiche

Als „Neuzeitlich überformte Bereiche“ werden die in der neben stehenden Abbildung rot dargestellten Bereiche bezeichnet, welche in direktem räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit dem Kernbereich stehen, aber von dessen besonderer Eigenart deutlich abweichen und (in ihrem jetzigen Erscheinungsbild) nur zum Teil eine historische Bedeutung und / oder eine hohe Gestaltqualität für das Ortsbild Herxheims haben.



Da diese Bereiche in einem direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Kernbereich stehen, werden sie trotz ihrer deutlichen Abweichung von dessen städtebaulicher Eigenart in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen. Die konkreten Regelungen der Satzung sind hier nur soweit anzuwenden, als sie verhältnismäßig sind. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich sind alle Planungen und Projekte in diesen Bereichen, welche das Ortsbild betreffen, einem Gestaltungsanspruch zu unterziehen, der dem Sinne dieser Satzung entspricht.



Ü1 Napoleongasse Süd

Ü2 Richard - Flick - Straße

Ü3 Bruchgartenstraße Ost

Ü4 Rathaus / Bauhof

Ü5 Rathaus / Bauhof

Ü6 ehem. Tankstelle

Ü7 Oberhohlstraße

Ü8 Raiffeisenbank

Ü9 Feuerwehr

Stadträumliche Struktur des Erhaltungsgebiets

Neuzeitlich überformte Bereiche

Raumeindrücke und Bauliche Strukturen



Ü1 Napoleonsgasse Süd

Wohnen am Ortskern: Gebäude fügen sich in Form und Maßstäblichkeit ein. Städtebauliche Struktur weicht stark von „Hakenhofbauweise“ ab. Tabakshuppen zeugen von Tradition.



Ü2 Richard - Flick – Straße

Altenheim, KiTa und Einzelhandel: Unmaßstäbliche Bebauung weicht sowohl bzgl. Kubatur und Baustil als auch bzgl. städtebaulicher Struktur sehr stark von Eigenart des Kernbereichs ab.



Ü3 Bruchgartenstraße Ost

z.T. Wohnen und z.T. Leerstand von Gewerbeflächen; Wohngebäude fügen sich in Form und Kubatur ein. Marktgebäude durch Einzelhäuser gegliedert. Große, kaum gegliederte Parkplatzfläche im rückwärtigen Bereich, weicht sehr stark von der typischen städtebauliche Struktur des Kernbereichs ab.

Stadträumliche Struktur des Erhaltungsgebiets

Neuzeitlich überformte Bereiche

Raumeindrücke und Bauliche Strukturen



Ü4 Rathaus

Zentrale Funktion; Neubebauung in Kombination mit Anlehnung an Historie



Ü5 Bauhof

Gemeindliche Funktion
Neubebauung in Anlehnung an traditionelle Formensprache



Ü6 ehem. Tankstelle

Überkommene Nutzung; unmaßstäbliche Bebauung, fehlende Raumkante



Ü7 Oberhohlstraße

Zu Wohnungen umgebautes ehemaliges Möbelhaus



Ü8 Raiffeisenbank

Neuzeitliche Überformung des ursprünglichen Standorts des historischen Gasthauses „Adler“. Neubau unter Verwendung ortstypischer Kubaturen und Gliederungsprinzipien.



Ü9 Feuerwehr

Gemeindliche Funktion
Moderne Funktionsarchitektur; das Hauptgebäude korrespondiert in seiner Ausführung mit der Umgebung

Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

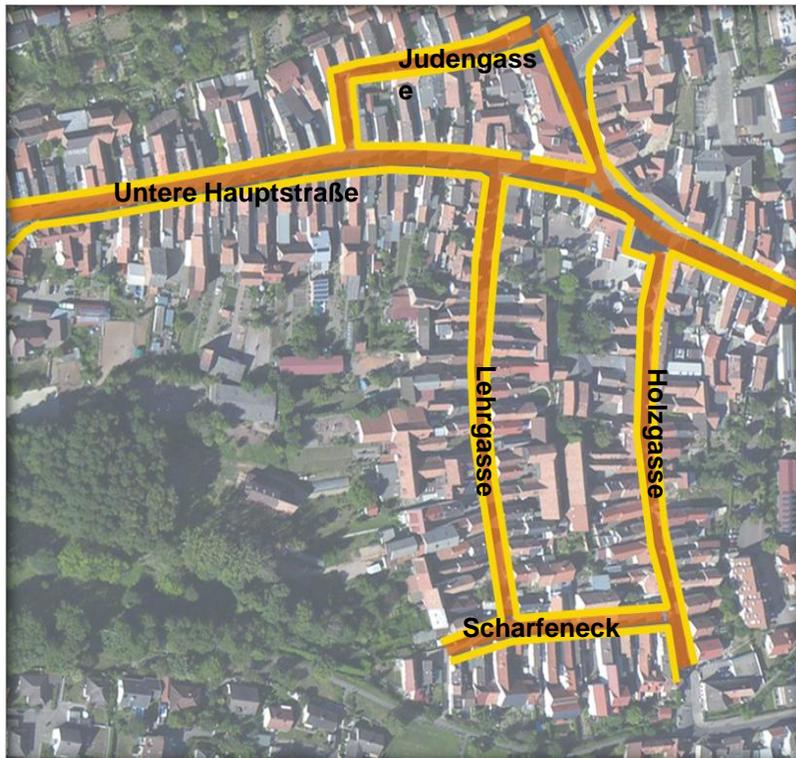
**zur Bewahrung der städtebaulichen
Gestalt und Eigenart**

Eigenart der städtebaulichen Struktur | Ortsgrundriss

Vorherrschende Bauform sind Hakenhofanlagen, überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Sie prägen das Ortsbild mit den giebelständige Haupthäusern und oftmals prächtigen Fachwerkkonstruktionen. Daneben finden sich vereinzelt stattliche, meist traufständige Gebäude. Der Einheit im Gesamtbild steht die Vielseitigkeit im Detail gegenüber und verhindert eine Monotonie, ohne dass sich ein Element der Baustruktur besonders aufdrängt.

Straßenraum

- Die Gebäudefluchten folgen dem Straßenverlauf, wobei die Häuser direkt an die Straße gebaut sind.
- Sie ergeben in der Addition ein geschlossenes Straßenbild



Gebäudefluchten folgen dem Straßenverlauf

Grundstücksgliederung, Bauweise

- Kleinteiligkeit, sehr hohe Dichte, rückwärtig z.T. großflächige Gärten
- Weitgehend einheitliche Baustruktur
- Überwiegend besondere Bauweise; Haus-Hof-Anlagen



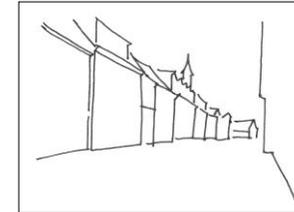
Sehr hohe Baudichte



Kleinteilige Baustruktur



Ein Straßenraum setzt sich zusammen aus:



Anordnung, Stellung
Form und Proportionen
der Gebäude



Einzelelemente wie
Öffnungen, Fassaden-
teile, Details

Eigenart der Straßenräume im Erhaltungsgebiet

- Die Gebäudefluchten folgen dem Straßenverlauf, wobei die Häuser direkt an die Straße gebaut sind. Vorgärten gibt es nicht
- Hauptgebäude sind meist giebelständig, d.h. mit ihrer Schmalseite zur Straße hin orientiert
- Die giebelständigen Baukörper sind entlang der Straße in der Regel höher als breit
- Weitestgehend einheitliche Geschossigkeit der Hauptgebäude
- Einheitliches System der Fassadengliederung
- Kleinteilige Fassadenöffnungen
- Traditionelle Bauweise ergibt in der Addition ein geschlossenes Straßenbild
- Trotz Einheitlichkeit keine Monotonie



Sonderform: Traufständigkeit

- Die Traufständigkeit ist eine Sonderform, die seltener vorkommt.
- Auch hier grenzt die Bebauung direkt an den Straßenraum.
- Die Gebäudehöhen sind der Umgebung angepasst.
- Die traufständigen Baukörper entlang der Straße sind in der Regel länger als hoch.



Untere Hauptstraße



Käsgasse



Holzgasse



Lehrgasse

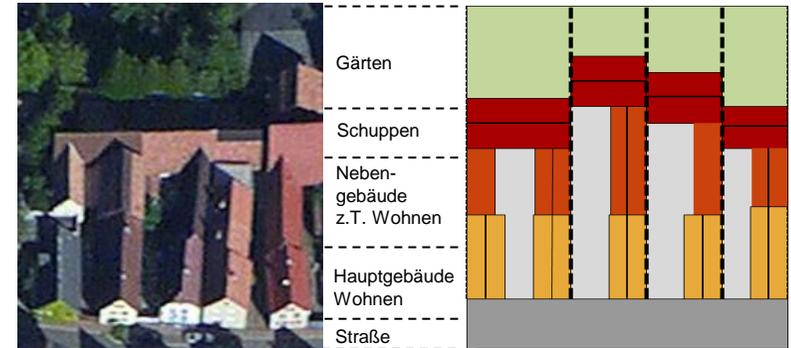
Begrenzungen

- Zum Teil begrenzen Mauern und (hohe) Holztore die privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum hin.



Im Bereich der Erhaltungssatzung überwiegt die sogenannten „Besondere Bauweise“ in Form der „**Haus-Hof-Bauweise**“ bzw. der „Hakenhofanlagen“, die durch folgende Merkmale gekennzeichnet ist:

- Hauptgebäude sind giebelständig, d.h. mit ihrer Schmalseite zur Straße hin orientiert
- Die Gebäude sind sowohl an die Straße als auch an einer Seite auf die Grundstücksgrenze gebaut. Der dadurch entstehende Hof ist in der Regel mit einer Toranlage zur Straße hin begrenzt. So entsteht ein eher geschlossener Raumeindruck.
- Im rückwärtigen Bereich sind die Höfe zu einer oder zu beiden Seiten durch Anbauten und / oder Nebengebäude begrenzt. Ein Querbau (häufig Tabakscheunen) schließt den Hof ab.
- Die nachfolgenden Gärten bilden den für die bauliche Struktur im Erhaltungsgebiet typischen Abschluss der Grundstücke und stellen in der ansonsten sehr dichten Struktur eine hohe Wertigkeit dar.

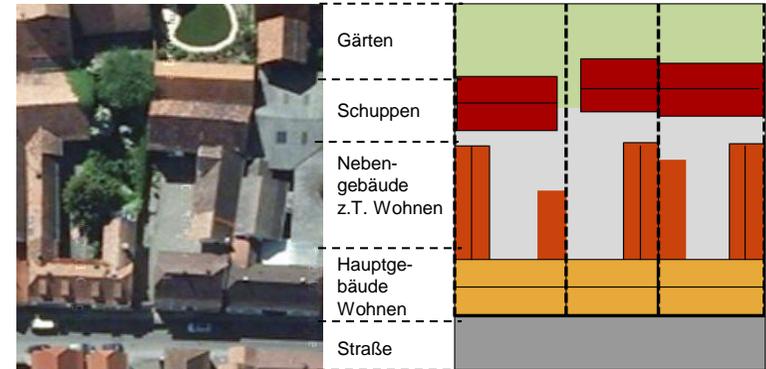


Beispiel für offene Haus-Hof-Bauweise

- Giebelständiges Hauptgebäude
- direkt auf Grundstück- und Straßengrenze gebaut
- Toranlage zur Straße
- Rückwärtig Schuppen und Tabakscheunen
- Querbau schließt den Hof zu Garten hin ab

Die sogenannte „Geschlossene Bauweise“ ist im Bereich der Erhaltungssatzung seltener vertreten. Sie ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Die Gebäude sind sowohl an der Straße als auch an beiden Seiten auf die Grundstücksgrenze gebaut.
- Die traufständigen Hauptgebäude sind größer bemessen und waren zu ihrer Bauzeit ein Zeichen für Reichtum und Wohlstand.
- Im rückwärtigen Bereich sind die Höfe zu einer oder zu beiden Seiten durch Anbauten und / oder Nebengebäude begrenzt. Ein Querbau (häufig Tabakscheunen) schließt den Hof ab.
- Die nachfolgenden, zum Teil großflächigen Gärten, stellen als private Grünflächen mitten im Ortskern eine besondere Qualität dar.



Beispiel für geschlossene Bauweise:

- Traufständige Hauptgebäude
- direkt auf Grundstücks- und Straßengrenze gebaut
- Durchfahrt zu Hof in Gebäude integriert

Augenfällig ist die **kleinteilige Grundstücksgliederung** und die **hohe Bebauungsdichte** im Erhaltungsgebiet, die das Dorfbild maßgeblich prägen.

Sie sind durch die über Jahrhunderte praktizierte Realteilung im Erbfall begründet.

Vielfach wurden die Grundstücke der Länge nach geteilt, wodurch besonders schmale Hofrechte entstanden. Noch heute weisen einige Trennmauern auf diese Teilungen hin.

Andere Gehöfte wurden der Länge nach in verschiedene Stücke zerlegt, so dass dann mehrere Familien hintereinander in einem langen, schlauchartigen Hof mit Durchgangrecht lebten.



Beispiel für Zeugen der Realteilung

- Schmale, lange Grundstücke
- hohe Bebauungsdichte
- Mauern zeugen von Realteilung

Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

Bausubstanz I Wohngebäudetypen

Im Erhaltungsgebiet überwiegt auch heute noch die Wohnnutzung. Die Wohngebäude sind meist zweigeschossig und haben steil geneigte Dächer. Neben der typischen Bauweise bestimmen die verwendeten Baustoffe das Erscheinungsbild von Herxheim. Es sind dies im Wesentlichen die in der Umgebung verfügbaren Materialien: Sandstein und Holz, die einzeln oder in Kombination mit anderen Werkstoffen zur Anwendung kommen.

Bei den Wohngebäuden lassen sich zunächst drei Grundtypen unterscheiden:

Relativ schlicht gestaltete Gebäude mit verputzter Fassade. Einziger Zierrat an diesen Häusern sind die Sandsteingewände an Fenstern und Türen, die hölzernen Klappläden und die Sockel, die meist ebenfalls in Sandstein ausgeführt sind.



Gebäude, deren Erdgeschoss konventionell gemauert ist, die jedoch im Obergeschoss in Fachwerkbauweise ausgeführt sind. Das Erdgeschoss dieses Gebäudetyps ist glatt verputzt, der Sockel kann ebenfalls verputzt oder in Sandstein ausgeführt sein.



Fachwerkhäuser mit durchgängiger Fachwerkkonstruktion. Hier ist lediglich der Sockel des Gebäudes im Material abgesetzt.



Giebelständige Gebäude

- Die giebelständigen Baukörper sind entlang der Straße in der Regel höher als breit.
- Die Mittelachse des Dachgeschosses beträgt mindestens $\frac{1}{3}$ der Gesamthöhe des Gebäudes
- Die Geschossigkeit divergiert zwischen 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss und 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, wobei letztere überwiegt. Die Geschosshöhen der einzelnen Gebäude sind dabei leicht abweichend



Traufständige Gebäude

- Die traufständigen Baukörper sind entlang der Straße breiter als hoch.
- Die Mittelachse des Dachgeschosses beträgt mindestens $\frac{1}{3}$ der Gesamthöhe des Gebäudes
- Die Geschossigkeit umfasst 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss



Größe, Höhe und Kubatur der Gebäude sind fast uneingeschränkt in allen Straßen des Erhaltungsbereichs aufeinander abgestimmt und vermitteln so eine harmonische Vielfalt.

Die Dachlandschaft

Eine Dachlandschaft ist nicht nur aus der Vogelperspektive in ihrer Vielfalt, Geschlossenheit und farblichen Gestaltung erlebbar, sondern auch innerhalb der Stadt entlang der Straßen, Wege und Plätze.

Die Satteldachform überwiegt deutlich im Satzungsbereich, gefolgt von Krüppelwalmdächern. Vereinzelt trifft man auf Walmdächer. Bei allen Dachformen ist ein leichter Dachüberhang typisch, mit einem Aufschiebling an der Traufe.

Nur sehr selten sind die Dächer mit Dachaufbauten bestückt. Die wenigen Schlep- und Satteldachgauben oder Zwerchhäuser, sind auf die Fassaden bzgl. Form und Material harmonisch abgestimmt.

Bei den historischen Gebäuden Herxheims wurden in der Regel rötlich / rostbraune Tonziegel zur Dacheindeckung verwendet. Die Deckung des jeweiligen Daches ist durchgehend gleich. Es gibt keine mehrfarbigen Eindeckungen.



Dachlandschaft: die Rot- und Brauntöne überwiegen



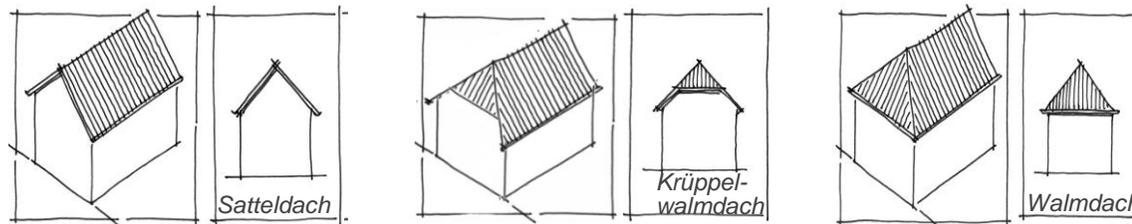
Überwiegend vertreten: Satteldach



Häufiger vertreten: Krüppelwalmdach

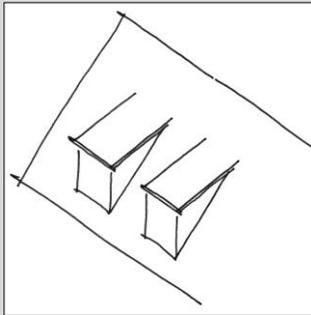


Seltener vertreten: Walmdach

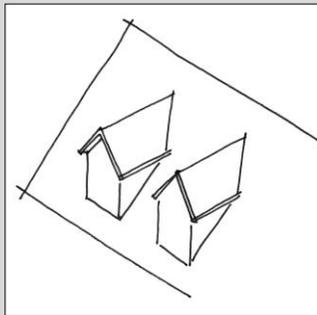


Dachaufbauten

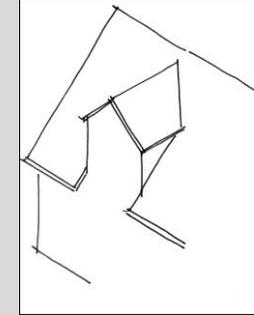
Im Erhaltungsgebiet gibt es nur wenige Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchhäuser. Deren Lage ist jedoch auf die Gliederung der Fassade abgestimmt. Sie stehen meist achsial über den darunter liegenden Fenster- oder Türöffnungen.



Schleppegaube



Satteldachgaube



Zwerchhaus

Die historischen Fachwerkgebäude sind Zeitzeugen der Baugeschichte Herxheims und prägen in besonderer Weise das Ortsbild.

Sie zählen heute zu dessen Schmuckstücken und stehen häufig unter Denkmalschutz. Während die frühen Fachwerkhäuser komplett in Holzständerweise errichtet sind, wurde bei den Späteren das Erdgeschoss gemauert.

Verputzte Fachwerkhäuser sollten den Eindruck von Steinhäusern vermitteln.

Sichtfachwerke waren hingegen als solche geplant und deswegen aufwendiger und repräsentativer gestaltet. Solche noch vorhandene Fachwerkfassaden dürfen nicht durch Verputzen oder Verkleidung überdeckt werden.

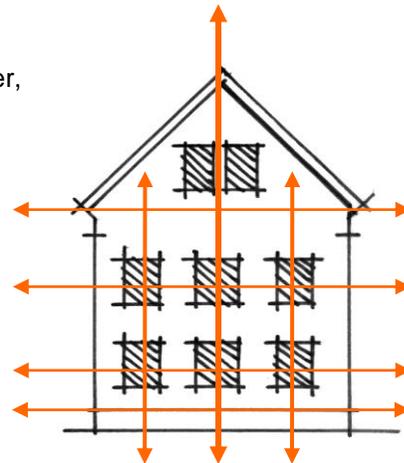


Die historischen Fachwerkgebäude prägen in besonderer Weise das Ortsbild Herxheims

→ Die Fassaden sind klar strukturiert, indem die Fensteröffnungen überwiegend gleich groß sind und in waagrecht und senkrechter Achse übereinander stehen und so den Gebäuden ein harmonisches Erscheinungsbild geben .

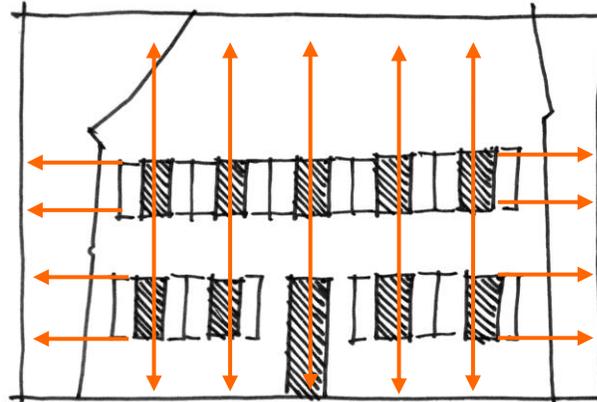
Waagrechte Fassadengliederung durch Fenster, Stockwerkgesimse, Sockelzonen

Senkrechte Fassadengliederung durch axiale Fensteranordnung mit stehenden Formaten. Die Lage der Fenster des Giebeldreiecks sind symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels bezogen .



Waagrechte Fassadengliederung durch Fenster, Stockwerkgesimse, Dachtraufen, Sockelzonen

Senkrechte Fassadengliederung durch axiale Fenster- und Türenanordnung mit stehenden Formaten.



Fensteröffnungen:

Anordnung und Akzentuierung

Fenster bilden das wichtigste Gliederungselement einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen, sowie ihre Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

Die historischen Fassaden in Herxheim zeigen fast ausschließlich stehende, aus Holz gefertigte Fensterformate (d.h. die Fensterhöhe ist größer als die Fensterbreite).

Die Fensteröffnungen je Geschoss bilden ein waagrechtes Band und stehen meist senkrecht über den Fensteröffnungen des darunter liegenden Geschosses. Durch die harmonische Verteilung der Fenster über die Hausfassade und deren Verhältnismäßigkeit in Größe und Form wird ein optisches Gleichgewicht erzielt.

Die konstruktionsbedingte Sprossenteilung der Fensterflächen unterstützt maßgeblich die Rhythmisierung der jeweiligen Fassade. Die Fensterflächen treten hinter den Außenwandflächen zurück.



Türen und Tore

Türen und Tore der historischen Gebäude markieren nicht nur den Zugang eines Gebäudes, sondern besitzen als Schmuckelement des Hauses auch symbolische Eigenschaft als "Visitenkarte". Sie sind wohlproportioniert in die Fassadengliederung eingebunden.

In Herxheim werden die **giebelständigen Gebäude** von der Seite / dem Hof aus erschlossen, sodass die Straßenfronten keine Türöffnungen aufweisen. Um diese Hauseingänge zu erreichen, muss zunächst das Tor zur Hofeinfahrt durchschritten werden.

Dagegen präsentieren die **traufständigen Gebäude** ihre Hauseingänge zur Straßenfront hin, bzw. haben ihre Durchfahrten zum Innenhof in die Straßenfront integriert.



Gewände; Gesimse

Die Fenster und Türen der Gebäude sind, bis auf wenige Ausnahmen, mit Gewänden und häufig auch mit Fensterbankgesimsen versehen, deren Art, Maß und Farbigkeit sich positiv in die Fassadenstruktur einfügen. Typisch ist dabei, dass sowohl die Stein-, als auch die Holzgewände farblich von der Fachwerkkonstruktion abgesetzt sind.

Einerseits bekommen die Gebäude durch die Gewände einen persönlichen Charakter, andererseits entsteht so eine harmonische Vielfalt im Ortsbild.

Fensterläden

Historische Klappläden sind typische Fassadenelemente und unterstützen die waagrechte Ausrichtung der Fassadengliederungen.

→ Es gibt keine Balkone und Loggien an den Hauptgebäuden



Fenstergewände und Fensterläden tragen maßgeblich zum Charakter der Fassade bei

Weitere prägende Fassadenelemente

Die historischen Fassaden werden geprägt von einer Vielzahl individueller Gliederungs- und Schmuckelemente. Sie sind wichtige Zeugen ihrer Entstehungszeit und geben Hinweise auf das Entstehungsdatum der Gebäude, auf den Status und die Anschauung ihrer Erbauer sowie auf allgemeine Moden und Geschmack der damaligen Zeit.

Zu diesen typischen Elementen gehören:

- Heiligenfiguren
- Inschriften, (Namen der Erbauer, Datum der Errichtung)
- Verzierungen z.B. durch Bemalung und Schnitzereien
- Schmale Vordächer im Giebelbereich



→ Historische Fassadenelemente, wie Inschriften, Verzierungen oder Vordächer, geben dem Einzelgebäude einen individuellen Charakter, ohne störend zu wirken.





Stichwortartige Zusammenfassung der besonderen Eigenart der städtebaulichen Struktur



Gebäudefluchten folgen dem Straßenverlauf

Geschlossenes Straßenbild



Gebäudeausrichtung überwiegend giebelständig
vereinzelt traufständig

Weitgehend einheitliche Baustruktur, Proportionalität und Höhenentwicklung



Bebauung grenzt direkt an Straßenraum

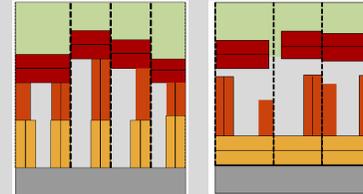
Mauern und Holztore vervollständigen Raumbegrenzungen



Charakter der Grundstücksgliederung:

Schmale, langgestreckte Grundstücke;

Kleinteiligkeit in der Bebauung, rückwärtig Gärten



Haus-Hof-Bauweise

Hauptgebäude (meist giebelständig) direkt an Straße
Hofbegrenzende Nebengebäude
rückwärtige Querbebauung
anschließende Gartenfläche



Sonderflächen:
Kirchberg, Villa Wieser

mit abweichender, erhaltenswerter städtebaulicher Eigenart



Stichwortartige Zusammenfassung der besonderen Eigenart der prägenden Bausubstanz



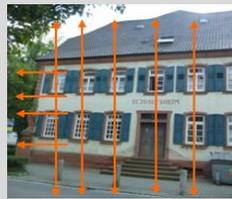
Gebäudekubatur:
1-2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
giebelständige Gebäude: höher als breit
traufständige Gebäude: breiter als hoch



Überwiegend steiles Satteldach,
häufig Krüppelwalmdach, selten Walmdach
leichter Dachüberstand
Einfarbige Eindeckung (rot / rotbraun)
Dachaufbauten an Fassadengliederung angepasst



Vielzahl an historischen Fachwerkgebäude
häufig mit gemauertem Erdgeschoss,
teilweise komplett in Holzständerweise
z.T. farbig abgesetztes Sichtfachwerk
Regionaltypische Materialien



Fassadengliederung klar strukturiert durch
waagrechte Fensterbänder, Stockwerkgesimse,
Dachtraufen, Sockelzonen;

Axiale Fensteranordnung mit stehenden Formaten



Summe der Fassadenöffnungen ist
kleiner als geschlossene Wandfläche
Konstruktive Fenstergliederung
(Sprossen) prägt Charakter der
Fassade



Farbig abgesetzte Fenstergewände
und Gesimse sowie Fensterläden
prägen Fassaden



Große Hof Tore sind charakteristisch für
Haus-Hof-Bauweise

Straßenfronten der giebelständigen
Gebäude weisen keine Türöffnungen auf



Eine Vielzahl individueller
Gliederungs- und Schmuckelemente
prägen die historischen Fassaden

Hinweis: Im Rahmen der Erhaltungssatzungen werden keine verbindlichen Regelungen zu Baumaterialien, Farbigkeit oder auch Schmuckelementen getroffen. Regelungen hierzu wären einer Gestaltungssatzung nach §88 LBauO vorbehalten.

Genehmigungsverfahren

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist bei der Verbandsgemeinde Herxheim zu stellen. Die Genehmigung wird durch die Verbandsgemeindeverwaltung erteilt.

Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde Herxheim mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

Übernahmeanspruch

Wird in den Fällen des § 4 Abs. 3 der Erhaltungssatzung die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Herxheim unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Enteignung

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann nur enteignet werden, um im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage aus den unter § 4 Abs. 3 der Erhaltungssatzung i.V.m. §172 Abs. 3 BauGB aufgeführten Versagungsgründen zu erhalten.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach § 4 der Erhaltungssatzung eingeholt zu haben. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden.

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß BauGB

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Herxheim unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden.

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß GemO

Gemäß § 24 Abs. 6 GemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Andere Vorschriften

Der Genehmigungsvorbehalt des § 172 Abs. 1 BauGB beschränkt sich auf die Sicherung der Erhaltungsziele. Die städtebaurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften (§§ 29-37 BauGB) bleiben unberührt. Die Vorschriften der Landesbauordnung und die auf deren Grundlage erlassenen Vorschriften der Länder einschließlich der örtlichen Bauvorschriften finden ebenfalls unabhängig von der Genehmigung nach § 172 BauGB Anwendung. Desgleichen gilt für die Vorschriften der Denkmalschutzgesetze einschließlich der auf deren Grundlage erlassenen flächenbezogenen Schutznormen und sonstige bundes- und landesrechtliche Regelungen.