

Stadt Heusenstamm

Erhaltungssatzung Stadt Heusenstamm

Erläuterungen

31.03.2015

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karin Begher
Dipl.-Ing. Ulf Begher

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDa.de

INHALT	SEITE
1. Ziel der Erhaltungssatzung	5
2. Rechtliche Grundlagen	6
2.1 Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB	6
2.2 Bebauungsplan	6
2.3 Baugenehmigungen nach § 34 BauGB.....	8
2.4 Gestaltungssatzung	9
2.5 Gestaltungsfibel	10
2.6 Denkmalschutz	11
3. Erlass einer Erhaltungssatzung	13
3.1 Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung	13
3.2 Verfahrensablauf einer Erhaltungssatzung	13
3.3 Pflicht zur Erörterung	14
4. Erhaltungsziele für den Ortskern von Heusenstamm	15
4.1 Ortsbildanalyse	15
4.2 Der Residenzort Heusenstamm und das Dorf Heusenstamm	16
4.2.1 Baugeschichte - Barockzeit / 17. und 18. Jahrhundert	16
4.2.2 Schützenswerte ortsbildprägende Gebäudetypen im dörflichen Ortskern	19
4.3 Das 19. Jahrhundert bis zur Gründerzeit	23
4.3.1 Baugeschichte - Klassizismus.....	23
4.3.2 Schützenswerte ortsbildprägende Gebäude	25
4.4 Die Gründerzeit – 2. Hälfte 19. Jahrhundert	26
4.4.1 Baugeschichte - Gründerzeit.....	26
4.4.2 Schützenswerte ortsbildprägende Gebäudetypen in den Gründerzeitquartieren	29
4.5 Die nachgründerzeitlichen Siedlungserweiterung bis zu den 1920er Jahren	33
4.5.1 Baugeschichte	33
4.5.2 Schützenswerte ortsbildprägende Gebäudetypen in der Nachgründerzeit.....	37
4.6 Bebauung nach 1945.....	39
5. Bewerten der Gestaltqualitäten	41
5.1 Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1)	42
5.2 Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 2)	44
5.3 Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3)	48
5.4 Gebäude mit geringen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4)	51
5.5 Bestand nach Bauzeit und Gestaltqualität	53
5.6 Gebietsabgrenzung für die Erhaltungssatzung	55
6. Ensemblebereiche	58
6.1 Ensemble Kategorie 1 mit sehr hoher Gestaltqualität.....	58
6.2 Ensemble Kategorie 2 mit hoher Gestaltqualität.....	61
6.3 Ensemble Kategorie 3 mit mittlerer Gestaltqualität	68

7.	Schützenswerte Elemente der Stadtgestalt in Heusenstamm.....	72
8.	Entscheidungshilfen bei den Einzelfallentscheidungen	80
8.1	Erhaltenswerte Gebäude	80
8.1.1	Gebäude mit hohen und sehr hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1 und 2)	80
8.1.2	Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3)	80
8.2	Nicht erhaltenswerte Gebäude im Erhaltungsgebiet.....	81
8.2.1	Gebäude mit geringen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4)	81
8.3	Ensemblebereiche	82
8.3.1	Ensemble Kategorie 1 und 2.....	82
8.3.2	Ensemble Kategorie 3.....	82
9.	Quellen:.....	85

1. Ziel der Erhaltungssatzung

Um den Kommunen die Möglichkeit zu geben, ortsbildprägende Gebäude oder städtebauliche Ensemble zu erhalten und zu schützen, hat der Bundesgesetzgeber mit § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Instrument der Erhaltungssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten aufgrund der städtebaulichen Gestalt geschaffen.

Zwar besteht die Möglichkeit, Einzelgebäude und Gesamtanlagen auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes zu schützen. Die Unterschutzstellung von Kulturdenkmälern nach Denkmalschutzgesetz erfolgt jedoch allein durch die Denkmalfachbehörde, dem Landeskonservator als Landesbehörde. Die Gemeinde hat auf diese Form der Unterschutzstellung nur bedingt Einfluss. Auch sind an die Eintragung als Kulturdenkmal relativ hohe Anforderungen gestellt: Es muss aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse an der Erhaltung bestehen. In der Regel erfüllen nur sehr hochwertige Gebäude bzw. Ensemblebereiche diese Eintragungskriterien.

Die Erforderlichkeit für eine Erhaltungssatzung ergibt sich daher aus der Tatsache, dass für ortsbildprägende Gebäude, die nicht als Kulturdenkmal oder als Teil einer Gesamtanlage nach Denkmalsrecht unter Schutz gestellt sind, zunächst keine rechtliche Handhabe besteht, deren Abriss zu untersagen oder störende Umgestaltungen zu verhindern bzw. gestalterisch zu beeinflussen.

Die Erhaltungssatzung ermöglicht durch kommunales Recht die Unterschutzstellung von Gebäuden, die aus städtebaulicher Sicht ortsbildprägend bzw. Teil eines Ensembles sind. Rein städtebauliche Aspekte des Ortsbildes, der Stadtgestalt und des Landschaftsbildes, aber auch Aspekte der Städtebaugeschichte, können den Erlass einer Erhaltungssatzung rechtfertigen.

2. Rechtliche Grundlagen

Im Folgenden werden die rechtlichen Grundlagen für die Erhaltungssatzung erläutert.

Neben der Erhaltungssatzung bestehen für den Ortskern von Heusenstamm weitere rechtliche Bindungen, die unabhängig von der Erhaltungssatzung wirksam sind und entsprechend anzuwenden sind. Diese Rechtsinstrumente werden im Folgenden ebenfalls erläutert.

2.1 Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

Die Erhaltungssatzung hat ihre rechtliche Grundlage in § 172 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB wird der Gemeinde ermöglicht, Gebiete zu bezeichnen, in denen die Genehmigung für den Abbruch bzw. den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden kann. Zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt bedarf auch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB enthält eine abschließende Aufzählung der Tatbestände, aufgrund derer der Erhalt einer baulichen Anlage gefordert werden kann: Die Genehmigung für einen Rückbau, eine Änderung oder eine Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

- weil die bauliche Anlage **allein als Einzelgebäude** das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
- weil die bauliche Anlage **als Teil eines Ensembles** das Ortsbild, die Stadtgestalt oder die Landschaft prägt,
- weil die bauliche Anlage von städtebaulicher – insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer – Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

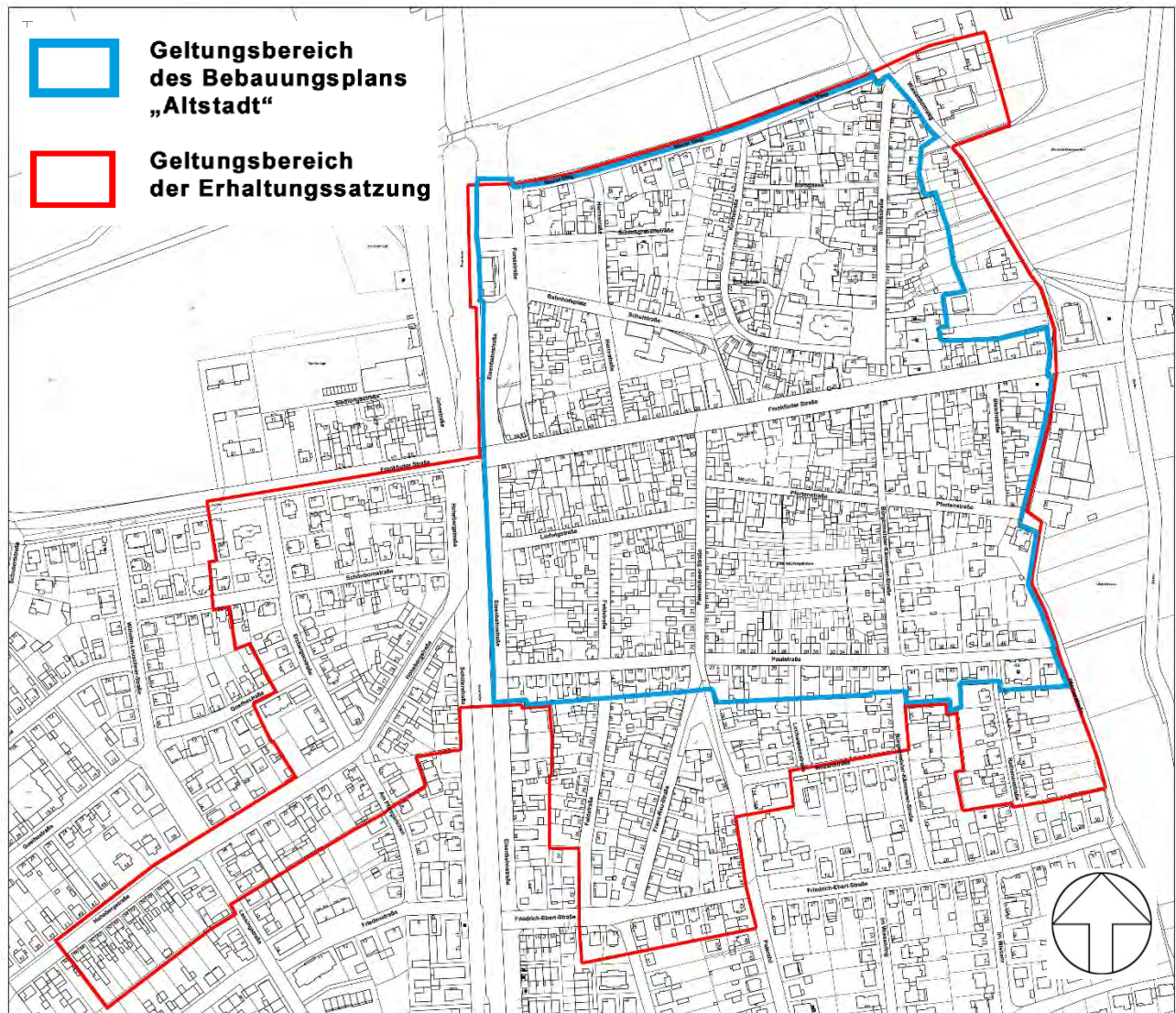
Aufgrund der Erhaltungssatzung kann also eine Entscheidung darüber getroffen werden, ob ein Gebäude geändert oder beseitigt werden darf. Eine Genehmigung für eine Änderung oder einen Abriss kann versagt werden, wenn das betroffene Gebäude für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägend ist. Ferner kann die Genehmigung versagt werden, wenn die bauliche Anlage Teil einer städtebaulich bedeutsamen Anlage ist und dieses Ensemble im städtebaulichen Sinn mitgestaltet. Diese Vorschriften haben vor allem den Ensembleschutz im Auge. Damit kann die Erhaltung eines bestimmten Gebäudes wegen seiner prägenden Bedeutung für ein städtebauliches Ensemble gesichert werden.

Auch die Errichtung baulicher Anlagen ist in einem Erhaltungsgebiet genehmigungspflichtig. Mit dem Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung baulicher Anlagen können Bauvorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen untersagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

2.2 Bebauungsplan

Mit der Erhaltungssatzung werden keine konkreten Vorgaben festgelegt, wie eine Neubebauung im Erhaltungsbereich errichtet werden soll. Diese Vorgaben werden durch einen Bebauungsplan getroffen. Mit dem Bebauungsplan werden Regelungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke festgesetzt.

Für den Ortskern von Heusenstamm besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadt“ und Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt“ umfassen Regelungen zu folgenden Aspekten:

- Die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung, d.h. der Anteil der bebaubaren Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche (GRZ) sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Die überbaubaren Grundstücksflächen
- Die Bauweise, d.h. die Positionierung der Gebäude im Verhältnis zu den Grundstücksgrenzen
- Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Summe der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verbindlich die Zulässigkeit von Anbauten und Neubauten festgelegt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Bebauungsstruktur der historischen Bebauung im Ortskern zu sichern.

Da die Bebauung im Ortskern meist durch Bauweisen wie einseitige Grenzbebauung geprägt ist, kommt dem Bebauungsplan auch die Aufgabe zu, diese ortsbildprägenden Bauweisen zu ermöglichen. Die Hessische Bauordnung verlangt bei der Errichtung von

Gebäuden im Regelfall Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen. Auf Grundlage des Bebauungsplans muss nach dem Abriss eines Gebäudes dieses durch einen entsprechenden Neubau zwingend in der bisherigen Bauweise der Grenzbebauung errichtet werden.

In dörflichen Ortskernen, für die kein Bebauungsplan besteht, wird bisweilen die Umnutzung einer rückwärtigen Scheune zu Wohnzwecken nicht genehmigt, da die Wohnnutzung nur in den straßenseitigen Gebäuden prägend ist, in der Scheunenzonen aber nur Nebennutzungen dominieren. Durch den Bebauungsplan werden solche Umnutzungsmöglichkeiten durch eindeutige Regelungen ermöglicht.

Mit dem Bebauungsplan werden aber lediglich planungsrechtliche Vorgaben zur Bebauungsstruktur festgelegt, also Regelungen zu den Baukörpern, zur Gebäudekubatur wie Höhe und Breite oder zur Positionierung auf dem Grundstück. Die Gestaltung der einzelnen Gebäude kann durch die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht geregelt werden. Die Gestaltung der Gebäude kann nur durch eine Gestaltungssatzung verbindlich vorgegeben werden.

Mit dem Bebauungsplan wird auch nur die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben gesteuert. Der Erhalt eines Gebäudes, welches für das Ortsbild wichtig ist, kann durch das Rechtsinstrument des Bebauungsplans nicht gesichert werden. Hierzu bedarf es der Erhaltungssatzung.

2.3 Baugenehmigungen nach § 34 BauGB

Für Teile des Ortskerns, welche im Erhaltungsbereich liegen, liegt kein Bebauungsplan vor. In diesem Fall wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt: In diesen Bereichen, die als „unbeplante Innenbereiche“ bezeichnet werden, dient die Prägung durch die umgebende Bebauung als „Planersatz“:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die Einfüguungskriterien sind umso eindeutiger, je prägender die umgebende Bebauung ist. Ist beispielsweise ein Straßenzug durch eine giebelständige zweigeschossige Bebauung in einseitiger Grenzbebauung geprägt, so werden im Allgemeinen Neubauten genehmigt, wenn sie dieser Bebauungsstruktur entsprechen.

Die prägende Gestaltung der umgebenden Bebauung wie flächige Lochfassaden oder Satteldächer sind jedoch auch bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB nicht durchsetzbar, da nach § 34 BauGB lediglich die o.g. planungsrechtlichen Aspekte wie die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und Baukörperdimensionierung erfasst werden, nicht jedoch die gestalterischen Aspekte. Auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB können gestalterische Aspekte nur wirksam beeinflusst werden, wenn auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) eine Gestaltungssatzung vorliegt.

Mit der Anwendung des § 34 BauGB wird wie mit einem Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben gesteuert. Der Erhalt eines Gebäudes, welches für das Ortsbild wichtig ist, kann auch durch das Rechtsinstrument des § 34 BauGB nicht gesichert werden.

2.4 Gestaltungssatzung

Für den Ortskern der Stadt Heusenstamm wurde 1998 eine Gestaltungssatzung erlassen. Ziel dieser Gestaltungssatzung ist die Erhaltung und Gestaltung des historischen Orts- und Straßenbildes und die Pflege des historischen Stadtbildes.



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Mit einer Gestaltungssatzung können verbindliche Vorgaben zur äußeren Gestaltung von Gebäuden gemacht werden. Die rechtliche Grundlage für eine Gestaltungssatzung ist die Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

§ 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) erlaubt es Gemeinden, Satzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zu erlassen.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Heusenstamm enthält zu folgenden gestaltprägenden Bauteilen Regelungen:

- Baukörper (Firstrichtung, Maß der Baukörper, Gebäudefluchten, Sockel – und Geschosshöhen),
- Dächer (Dachformen, Dachgauben, Dachfenster, Zwerchhäuser, Dacheindeckung),
- Fassaden (Proportionen, Gliederung),
- Materialien und Farben (Außenhaut, Farbgestaltung),
- Wandöffnungen (Schaufenster, Fenster, Umrahmung, Verglasung),
- Besondere Bauteile (Antennen, Solaranlagen, Balkone und Loggien, Rollläden, Markisen),
- Garagen und Nebengebäude,
- Einfriedungen.

Die Gestaltregeln der Gestaltungssatzung kommen erst dann zur Anwendung, wenn ein Altbau verändert oder ein Neubau errichtet werden soll. Der Erhalt eines ortsbildprägenden Gebäudes kann auf Grundlage der Gestaltungssatzung nicht gesichert werden.

2.5 Gestaltungsfibel

Ein weiteres Instrument zur Sicherung eines qualitätvollen Ortsbildes kann eine Gestaltungsfibel sein. Darin werden zunächst, wie in der Gestaltungssatzung, die gestalterischen Ziele für den Geltungsbereich definiert. Weit wichtiger sind jedoch hier Vorschläge zur Gestaltung in Form von Zeichnungen, Skizzen und Fotos. Mit einer Gestaltungsfibel werden die Gestaltungsregeln, nach denen Renovierungen und An- und Umbauten im Ortskern vorgenommen werden sollen, anschaulich dargestellt.

Eine Gestaltfibel hat mehrere Ziele:

- Sensibilisieren der Hauseigentümer für die Belange des Ortsbildes.
Oft geschehen die negativen Veränderungen aus Unwissenheit,
- Aufzeigen von Gestaltungsbeispielen als Anreiz,
- Eine Gestaltfibel kann auch die Bereitschaft erzeugen, die Bauberatung in Anspruch zu nehmen.

Die Gestaltungsfibel enthält keine rechtlich verbindliche Regelungen, sondern eher Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude. Erst durch die Gestaltungssatzung werden die Gestaltregeln rechtsverbindlich.

2.6 Denkmalschutz

Ziel von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten. Rechtliche Grundlage ist ein Landesrecht, das **Hessische Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)** (HDSchG), in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

Unterschutzstellen als Kulturdenkmal

Schutzwürdige Kulturdenkmäler im Sinne dieses Gesetzes sind „Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht“ (§ 2 Abs. 1 HDSchG).

Unterschutzstellung als Teil einer Gesamtanlage

Kulturdenkmäler als Gesamtanlagen sind ferner „Straßen-, Platz und Ortsbilder einschließlich der mit ihnen verbundenen Pflanzen, Frei- und Wasserflächen, an deren Erhaltung insgesamt aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht“ (§ 2 Abs. 2 HDSchG). Dabei ist nicht erforderlich, dass jeder einzelne Teil einer Gesamtanlage ein Kulturdenkmal darstellt.

Die Unterschutzstellung als Kulturdenkmal wird durch die Eintragung in das Denkmalsbuch dokumentiert. Der Schutz unbeweglicher Kulturdenkmäler ist jedoch nicht davon abhängig, dass sie in das Denkmalsbuch eingetragen sind.

Die Erfassung der Kulturdenkmäler und die Führung des Denkmalsbuches liegt in der Kompetenz des Landesamtes für Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde (§ 4 HDSchG). Im Prinzip entscheidet das Landesamt im Benehmen mit der Gemeinde, ob ein Gebäude ein Kulturdenkmal bzw. ob ein Ensemble eine Gesamtanlage ist. Gemeinde und Eigentümer haben ein Antragsrecht. Die Eigentümer werden von der Eintragung in das Denkmalsbuch lediglich unterrichtet.

Schutzwirkung

Sind Gebäude als Kulturdenkmal oder als Teil einer Gesamtanlage unter Schutz gestellt, so besteht für die Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige die Verpflichtung, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu erhalten (Erhaltungspflicht, § 11 HDSchG).

Beseitigungen, Umgestaltungen sowie Instandsetzungen von Kulturdenkmälern bzw. Teilen davon bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung einer geplanten Maßnahmen an einer Gesamtanlage kann versagt werden, wenn die geplante Maßnahme das historische Erscheinungsbild erheblich

oder auf Dauer beeinträchtigt (Genehmigungspflichtige Maßnahmen, § 16 HDSchG).

Von einem Kulturdenkmal geht auch ein „Umgebungsschutz“ aus. Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

In Heusenstamm ist ein Teilbereich des Ortskerns beidseitig der Schloßstraße als Gesamtanlage nach Hess. Denkmalsrecht unter Schutz gestellt. Ferner sind einzelne Gebäude im dörflichen Kern als Baudenkmäler erfasst. Außerhalb des dörflichen Kerns sind die Adalbert-Stifter-Schule und das Bahnhofsgebäude Kulturdenkmale.

Die gesamte Schlossanlage ist unter Schutz gestellt. Das Schloss, die Wasserburg und die Schlossmühle sind Einzeldenkmale. Die Parkflächen mit den Wasserflächen sind als denkmalwerte Grünanlagen bzw. Wasserflächen eingestuft.

Da Gesamtanlagen und Einzeldenkmale ausreichend durch das Denkmalrecht geschützt sind, besteht keine Notwendigkeit, die denkmalgeschützten Bereiche der Schlossanlage in das Erhaltungsgebiet einzubeziehen.

Heusenstamm

Gesamtanlage/Kulturdenkmäler



Gesamtanlage und Kulturdenkmäler im Ortskern von Heusenstamm

Darstellung der Kulturdenkmäler:

- Baudenkmäler Gesamtanlagen denkmalwerte Grünanlagen denkmalwerte Wasserflächen
- + Kreuze ▲ Denkmäler ↑ Bildstöcke

Die hier dargestellte Karte ist der Denkmaltopografie für den Kreis Offenbach aus dem Jahr 1987 entnommen (Kulturdenkmäler in Hessen – Kreis Offenbach, 1987, herausgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen). Inzwischen wurden zusätzlich die Häuser Borngasse 14 und Schloßstraße 26 als Baudenkmäler eingetragen.

3. Erlass einer Erhaltungssatzung

3.1 Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist zunächst, dass bauliche Anlagen im Erhaltungsgebiet aus den Gründen des § 172 BauGB schutzwürdig sind.

Das Ortsbild muss Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund erhaltenswert sein. Das Ortsbild muss von einer Eigentümlichkeit sein, die es über den Durchschnitt erhebt und von anderen Bereichen der Stadt abhebt. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die einzelnen baulichen Anlagen oder das Ensemble den Rang eines Denkmals haben. Die Eigentümlichkeit muss jedoch von solcher städtebaulicher Bedeutung sein, dass diese Besonderheit es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an ungehinderten Veränderungen baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Bauten hintanzustellen.

Voraussetzung ist ferner, dass ohne den Erlass der Satzung die Beseitigung ortsbildprägender oder städtebaulich bedeutsamer Bausubstanz konkret zu befürchten ist, z.B. wenn die Gefahr besteht, dass durch bauliche Umstrukturierungen der Erhaltungsbereich schrittweise das individuelle Gesicht verlieren würde.

Die Voraussetzungen des § 172 BauGB müssen für das ganze Gebiet insgesamt erfüllt sein. Aber nicht alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich müssen erhaltenswürdig sein; der Geltungsbereich muss jedoch entsprechend der Reichweite z.B. der ortsbildprägenden Bebauung oder der optischen Auswirkung eines Bauwerks von städtebaulicher Bedeutung definiert werden.

3.2 Verfahrensablauf einer Erhaltungssatzung

Das Ablaufschema der Anwendung einer Erhaltungssatzung ist zweistufig.

- Erste Stufe: Erlass der Satzung

Mit dem Erlass der Satzung wird als erste Stufe zunächst das Erhaltungsgebiet nur flächenhaft gekennzeichnet. Damit wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt, aber noch nicht die Erhaltungswürdigkeit der einzelnen Gebäude. Mit dieser Gebietsfestlegung wird ein „präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt“ begründet: Alle baulichen Maßnahmen im Erhaltungsgebiet sind grundsätzlich erlaubt, sie werden jedoch einer vorbeugender Kontrolle im Hinblick auf das Erhaltungsziel, dem Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt, unterzogen.

- Zweite Stufe: Einzelfallentscheidung

Erst in der zweiten Stufe erfolgt die abwägende Entscheidung über das einzelne Vorhaben.

Erst wenn ein Bauantrag im Erhaltungsgebiet vorliegt, wird durch die Stadt Heusenstamm geprüft, ob bei diesem konkreten Vorhaben die Voraussetzungen gegeben sind, den Erhalt eines vorhandenen Gebäudes oder einer sonstigen vorhandenen baulichen Anlage zu fordern.

Eine Genehmigung für ein Vorhaben darf nur versagt werden, wenn das betroffene vorhandene Gebäude oder eine sonstige vorhandene bauliche Anlage für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägend ist. Ferner kann die Genehmigung versagt werden, wenn die bauliche Anlage Teil einer städtebaulich bedeutsamen Anlage ist und dieses Ensemble im städtebaulichen Sinn mitgestaltet.

Diese Vorschriften haben vor allem den Ensembleschutz im Auge. Es können hierdurch sonstige markante Gebäude geschützt werden, die für sich allein gesehen unbedeutende bauliche Anlagen sind – also nicht unbedingt über einen hohen geschichtlichen oder künstlerischen Rang verfügen – deren Entfernung aber das Ensemble stören würde. Da-

mit kann die Erhaltung eines bestimmten Gebäudes wegen seiner prägenden Bedeutung für ein städtebauliches Ensemble gesichert werden.

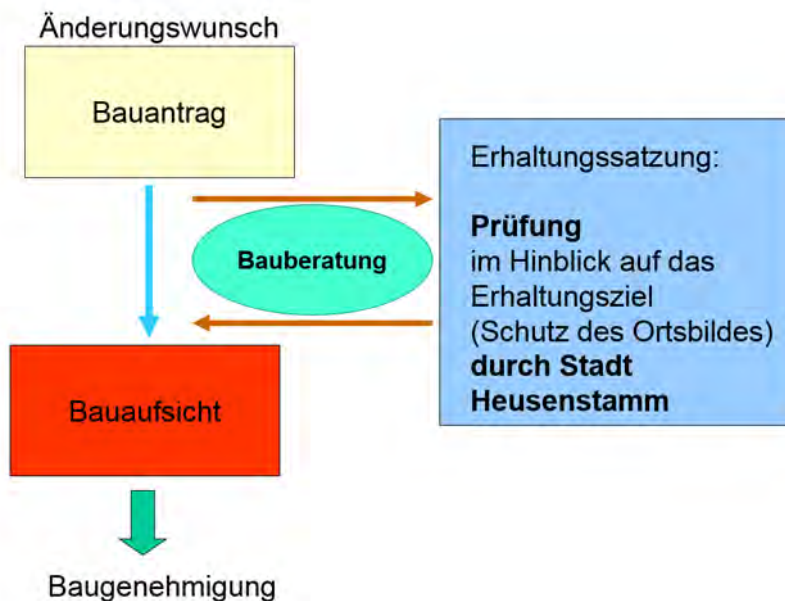
Errichtung baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet

Auch die Errichtung baulicher Anlagen ist in einem Erhaltungsgebiet genehmigungspflichtig. Mit dem Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung baulicher Anlagen können Bauvorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen untersagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Hierdurch können u.a. durch Auflagen bei der Bauausführung ortsbildgerechte Neubauten in vorgeprägter Umgebung oder die Freihaltung von Grundstücken - etwa zur Wahrung von Sichtbeziehungen - erreicht werden.

Es ist auf dieser Grundlage durchaus denkbar, dass in einem Erhaltungsgebiet ein an sich erhaltenswertes Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird, wenn der Neubau sich positiv einfügt und damit das Ziel der Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes erfüllt wird.

3.3 Pflicht zur Erörterung

Ein wesentlicher Aspekt bei einer Erhaltungssatzung ist das Gebot nach § 173 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer und das zuständige Bauamt der Stadt Heusenstamm verpflichtet sind, gemeinsam vor einer Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens die Möglichkeiten der Erhaltung zu erörtern. Gegenstand einer solchen Erörterungen kann auch sein, gemeinsam über mögliche Veränderungen an den Gebäuden wie Um- und Anbauten nachzudenken oder die Möglichkeit zu prüfen, einen Neubau oder Ersatzbau ortsbildgerecht zu errichten.



Verfahrensablauf bei einem Bauantrag bei Vorliegen einer Erhaltungssatzung

Dieser vorgeschriebene Erörterungstermin ermöglicht im Allgemeinen dem Bauamt, auf eine ortsbildverträgliche Lösung hinzuwirken. In der Regel gelingt es auch, den Eigentümer für das Ortsbild und die Stadtgestalt zu sensibilisieren.

Im Rahmen der Bauberatung durch das Bauamt können Entwurfsvorschläge zum Gebäude oder zur Gestaltung entwickelt und mit den Eigentümern oder den beauftragten Architekten erörtert werden. Noch effizienter ist ein Gespräch im Bauamt vor Beginn der Planungsarbeiten, um mit dem Bauamt schon im Vorfeld die Ansätze und Rahmenbedingungen für eine ortsbildgerechte Lösung zu erörtern.

4. Erhaltungsziele für den Ortskern von Heusenstamm

§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB enthält eine Aufzählung der Tatbestände, aufgrund derer der Erhalt einer baulichen Anlage gefordert werden kann:

Die Genehmigung für ein Vorhaben kann versagt werden, wenn das betroffene vorhandene Gebäude oder eine sonstige vorhandene bauliche Anlage für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägend ist. Ferner kann die Genehmigung versagt werden, wenn die bauliche Anlage Teil einer städtebaulich bedeutsamen Anlage ist und dieses Ensemble im städtebaulichen Sinn mitgestaltet.

Um eine fundierte Grundlage über die Bedeutung der einzelnen Gebäude für das Ortsbild zu erhalten, wurde 2012 eine Ortsbildanalyse durchgeführt. Im Herbst 2014 wurde zum Thema Ortsbild eine zweistufige Bürgerwerkstatt durchgeführt. Auf Grundlage der Anregungen und Einschätzungen der Bürger zur Gestaltqualität der Gebäude wurden die Ergebnisse der Ortsbildanalyse überprüft und ergänzt.

Aus der Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild ergeben sich die unterschiedlichen Erhaltungsziele, die im Folgenden hergeleitet und begründet werden.

4.1 Ortsbildanalyse

Im Rahmen der Ortsbildanalyse für den Ortskern von Heusenstamm wurden die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ermittelt, die das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen. Ferner wurde die jeweilige Bedeutung für das Ortsbild und die Stadtgestalt bewertet.

Diese Untersuchung ist erforderlich, da die Ergebnisse dieser Ortsbildanalyse bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines beantragten Gebäudeabrisses oder eines Umbaus die Abwägungsgrundlage bilden und damit die wesentliche Grundlage bei der Prüfung, ob ein Bauvorhaben in dem Erhaltungsgebiet mit den Zielen derhaltungssatzung vereinbar ist.

Methode

Die Ortsbildanalyse erfolgt in zwei Schritten.

- In einem ersten Schritt werden zunächst die Gebäudetypen festgestellt, die das Ortsbild im Ortskern von Heusenstamm prägen, damit zur Eigentümlichkeit und städtebaulichen Besonderheit beitragen und daher in der Regel schützenswert sind.
- In einem zweiten Schritt werden die einzelnen Gebäude im Hinblick auf ihre Gestaltqualitäten und ihrer Bedeutung für das Ortsbild bewertet. Hierbei wurden fünf Kategorien gebildet.

Bei der Ermittlung der ortsbildprägenden Gebäudetypologie ist die Analyse der baugeschichtlichen Entwicklungsphasen von Heusenstamm eine wesentliche Grundlage. In der Regel sind es die Gebäude aus den historischen Bauepochen, die einer Stadt ein Gesicht geben und das Ortsbild prägen. Dabei hat jede Bauepoche unterschiedliche Gebäudetypen generiert.

Das Ortsbild, wie wir es heute wahrnehmen, ist das sichtbare Ergebnis seiner Entstehungsgeschichte. Jede Bauepoche hinterließ unterschiedlich ausgeprägt ihre Spuren im Ortsbild. Die Bauformen und die Gebäudetypen, die in den einzelnen Geschichtsepochen errichtet wurden, sind jeweils aus den konkreten Lebensbedingungen der jeweiligen Zeit entstanden. Daher ist das heute sichtbare Ortsbild ein Dokument der jeweiligen sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Intensität der einzelnen Entwicklungsphase in einer Stadt bildet die Grundlage für das städtebauliche Erscheinungsbild. Dabei ist ein Ort umso interessanter und markanter erlebbar, je deutlicher seine Ortsgeschichte ablesbar ist.

Baugeschichtliche Entwicklungsphasen

Im Folgenden werden die baugeschichtlichen Entwicklungsphasen geschildert. Die Darstellung konzentriert sich dabei allein auf das Untersuchungsgebiet des Ortskernes.

Der Ortskern von Heusenstamm ist von folgenden Bau- und Entwicklungsphasen geprägt:

- Der dörfliche Ortskern der historischen Altstadt zwischen Frankfurter Straße und Schloss entstand hier vor ca. 800 Jahren; die heutige Bebauung wurde nach dem 30-jährigen Krieg errichtet
- Die erste Wachstumsphase nach 1830 entlang der Frankfurter Straße
- Die gründerzeitlichen Siedlungserweiterungen (ca. 1870 bis 1910) südlich der Frankfurter Straße bis zur Paulstraße
- Die nachgründerzeitlichen Siedlungserweiterungen vor dem Ersten Weltkrieg und in den 1920er Jahren in der Paulstraße und Rathenaustraße sowie westlich der Bahn im Bereich von Erzbergerstraße, Schönbornstraße und Hohebergstraße
- Die Bebauungen nach 1945

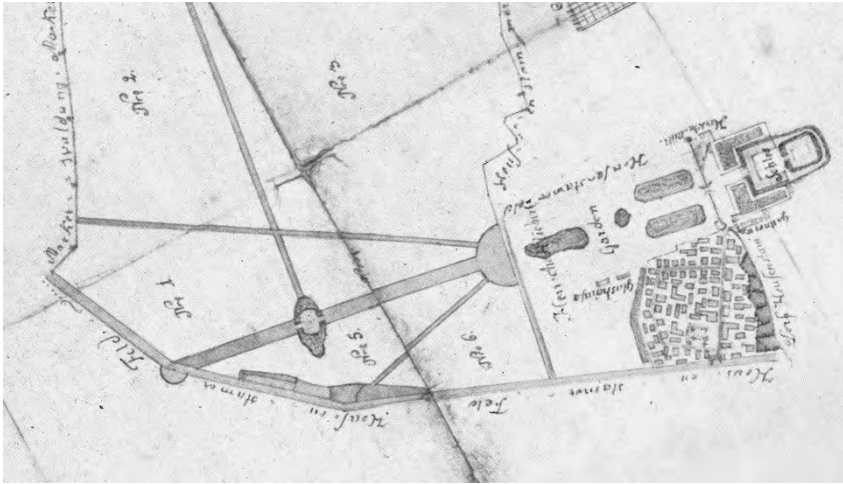
In der Karte „**Gebäudebewertung nach Bauzeit und Gestaltqualität**“ (siehe Kap. 5.5) ist zusammenfassend das Ergebnis der Ortsbildanalyse dokumentiert.

4.2 Der Residenzort Heusenstamm und das Dorf Heusenstamm

4.2.1 Baugeschichte - Barockzeit / 17. und 18. Jahrhundert

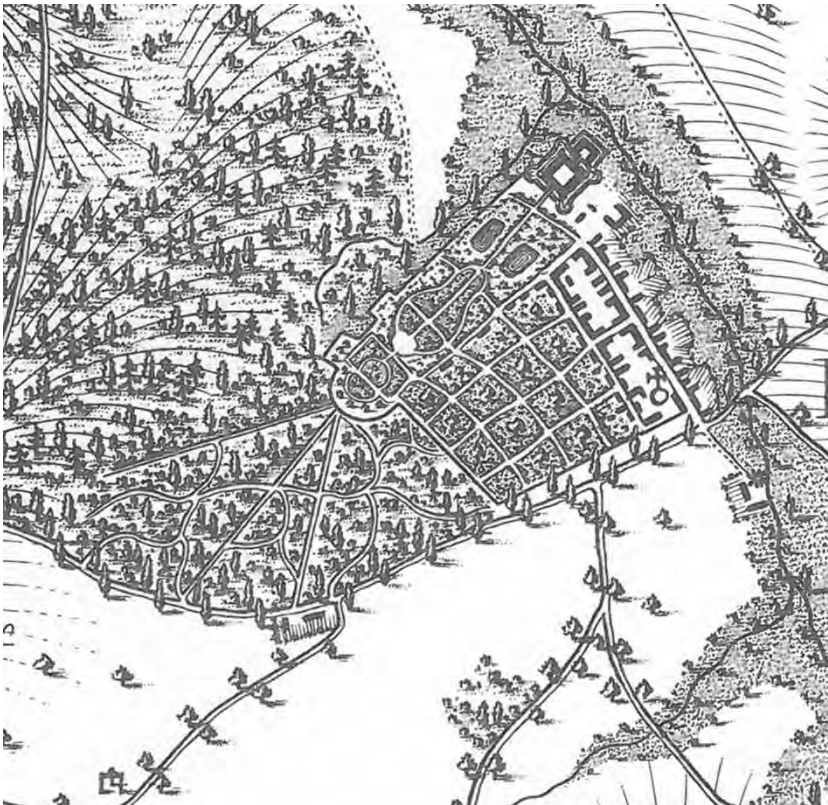
Heusenstamm war ehemals der Residenzort der reichsunmittelbaren Herrschaft Heusenstamm, zu der neben Heusenstamm seit 1664 auch Hausen, Obertshausen und Gravenbruch gehörten. Die Siedlung war durch das Nebeneinander von Dorf und Burg Heusenstamm geprägt. Westlich der Bieber-Niederung lagen die Wasserburg und die dörfliche Siedlung.

Nach den Wirren des 30-jährigen Krieges verkauften die Herren von Heusenstamm ihren Besitz an die Ritter von Schönborn. Die Familie von Schönborn waren eine kunstbegeisterte und von Baulust besessene Familie, die dem deutschen Barock im südwestdeutschen Raum sein besonderes Gepräge gaben. Die neuen Eigentümer trieben den Ausbau der Residenz voran und prägten so für 150 Jahre die Baugeschichte in besonderem Maße. 1663 bis 1668 wurde auf dem Vorhof der Burganlage das neue Schloss im Renaissancestil errichtet. Im 18. Jahrhundert wurde westlich der Schlossanlage ein großzügiger Lustgarten mit Alleen und Teichen angelegt. 1739 bis 1744 wurde nach den Plänen Balthasar Neumanns die katholische Kirche errichtet. 1744 lässt Maria Theresia von Schönborn ein neues Schulhaus vis à vis der Kirche St. Cäcilia bauen. 1764 entstand anlässlich der Kaiserwahl von Kaiser Joseph II in Frankfurt der triumphbogenartige Bau des Torbaus am südlichen Zugang zur dörflichen Siedlung.



Karte von Heusenstamm um 1779

Die Karte von 1779 zeigt das Nebeneinander von Schloss mit der Parkanlage und dem Dorf Heusenstamm.



Karte von Heusenstamm um 1801

Eine der frühen Karten, die Auskunft über die bauliche Entwicklung von Heusenstamm gibt, ist die Haas'sche Karte von 1801. Deutlich ist hier die geographische Lage der Burganlage mit dem Schloss und der Parkanlage sowie der dörflichen Siedlung westlich der Bachniederung der Bieber erkennbar. Eine Straße im Verlauf der heutigen Frankfurter Straße verläuft außerhalb des Dorfes am Südrand von Heusenstamm.

Der Grundriss des Dorfes ist hierbei schematisch wiedergegeben. Der alte Ortskern ist von nahezu rechteckiger Form und besteht aus den parallel in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzügen von Schloss- und Kirchstraße sowie deren Querverbindungen von Borngasse und südlicher Kirchstraße.

Der Ort war durch eine Mauer befestigt, deren Reste heute an der Nordseite sichtbar sind. Der Verlauf der Befestigungsmauer ist an der Westseite in der geradlinig verlaufenden Parzellengrenze der Bebauung westlich der Kirchstraße mit anschließenden Gartenparzellen im Grundriss ablesbar.

Dieser Siedlungsgrundriss bestand in dieser Form schon vor dem Dreißigjährigen Krieg. Der Ort ist urkundlich erstmals 1211 erwähnt. Im 30jährigen Krieg wurde das Dorf größtenteils zerstört. Die Bebauung innerhalb der Mauern ist daher geprägt durch Hofanlagen, die erst nach dem dreißigjährigen Krieg im 17. und 18. Jahrhundert entstanden.

Die Bebauung der einzelnen Grundstücke entlang der Dorfstraßen erfolgte nach einem durchgängigen Prinzip: Auf langen schmalen Parzellen ist direkt an der Straße ein in der Regel giebelständiges Wohnhaus errichtet. Die Stallgebäude wurden an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, die Scheune an der Rückseite des Grundstücks als querstehendes Gebäude. Hinter der Scheune waren auf den Grundstücken Gärten angelegt. Die hier ansässigen Familien lebten ausschließlich von der Landwirtschaft. Im Urkataster aus dem Jahr 1850 ist diese Struktur gut zu erkennen (siehe Kap. 7).

Diese Bebauungsstruktur ist heute im Siedlungsgrundriss noch gut ablesbar. Von den landwirtschaftlichen Nebengebäuden wie Stall und Scheune sind in der Regel keine Gebäude mehr erhalten. Meist wurden sie ab den 1960er Jahren zu Wohnungen umgebaut und weisen keine schützenswerten gestalterischen Qualitäten auf.

Lediglich im Anwesen Schloßstraße 21 steht noch im rückwärtigen Grundstück ein Scheunengebäude. Dieses wurde jedoch in der Gründerzeit errichtet und wird daher in Kap. 4.3.2 behandelt.

Das Ortsbild im dörflichen Kern wird durch die regelmäßige Reihung qualitätsvoller zweigeschossiger Wohngebäude geprägt, welche unmittelbar an der Straße angeordnet sind. Es sind in der Regel giebelständige Fachwerkhäuser, die vorwiegend im späten 18. Jahrhundert errichtet wurden. Bei relativ wenigen Gebäuden ist in der Giebelfront das Fachwerk sichtbar. Ein Teil der Wohnhäuser ist mit einem Krüppelwalm versehen.



Beispiel eines Fachwerk-Wohnhauses mit Sichtfachwerk (Kirchstraße 12)

Bemerkenswert ist bei mehreren Gebäuden in der Schloßstraße die einheitliche Neugestaltung der Straßenfassaden durch ein gründerzeitliches massives Mauerwerk. Bei einer großen Zahl von Gebäuden wurden die Fachwerkfronten verputzt oder durch massive Giebelfronten ersetzt. Insbesondere in der nördlichen Kirchstraße überwiegen weiß verputzte Fassaden.



Beispiele von Fachwerk-Wohnhäusern mit gründerzeitlichen Klinkerfassaden (Schloßstraße 21 und 23)

4.2.2 Schützenswerte ortsbildprägende Gebäudetypen im dörflichen Ortskern

Schützenswert aus dieser Bauepoche sind daher in der Regel die das Ortsbild prägenden Gebäudetypen der meist zweigeschossigen Fachwerk-Wohnhäuser entlang der Straßen. Die landwirtschaftlichen Nebengebäude wie Stall und Scheune sind in der Regel umgebaut und tragen wenig zum städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Gebäudetyp: Giebelständiges Wohnhaus einer Hofanlage



Beispiel des Gebäudetyps eines giebelständigen Wohnhauses einer Hofanlage im dörflichen Ortskern (Schloßstraße 33)

Die Typenmerkmale lassen sich folgendermaßen definieren:

Stellung auf dem Grundstück

Gebäude ist Teil einer Hofanlage,
Stellung direkt an der Straße,
giebelständig,
einseitige Grenzbebauung,
Eingang mittig des Hauses vom Hof aus.

Kubatur

zweigeschossig,
Breite ca. 6,00 m – ca. 8,00 m.

Fassade

Lochfassade,
Fassadengliederung i.d.R. symmetrisch,
stehende Fensterformate,
Sockel, verputzt oder Naturstein.

Fassadengestalt

Sichtfachwerk
teilweise Sichtfachwerk nur im Obergeschoss oder im Giebel,
Erdgeschoss häufig verputzte Flächen,
häufig auch differenziert gestaltete Ziegelsteinfassade.

Dach

Satteldach,
z.T. mit Krüppelwalm,
kein Kniestock,
Neigung größer oder gleich 45°,
Aufschiebling,
keine Dachaufbauten,
keine Dacheinschnitte,
Dachüberstände: an Giebel 15-20 cm,
an Traufe 25-30 cm.

Ortsbildprägende Sonderbauten

Neben diesen Gebäudetypen der meist zweigeschossigen Fachwerk-Wohnhäuser sind im Ortsbild von Heusenstamm als Besonderheit mehrere Sonderbauten von überragender Bedeutung für das Ortsbild.

Dies sind die Barock-Kirche St. Cäcilia, das ebenfalls 1744 errichtete Schulhaus vis à vis der Kirche und der 1764 anlässlich der Kaiserwahl von Kaiser Joseph II in Frankfurt der triumphbogenartige Bau des Torbaus. Die drei Barock-Gebäude fassen die planmäßige barocke Platzanlage am Beginn der Schloßstraße.

Auch diese Gebäude liegen im Erhaltungsgebiet. Deren Schutz und Erhalt ist aber vorrangig durch den staatlichen Denkmalschutz gewährleistet: Die genannten Gebäude sind Kulturdenkmäler, das Gesamtgefüge mit dem Platz ist als Gesamtanlage eingetragen.

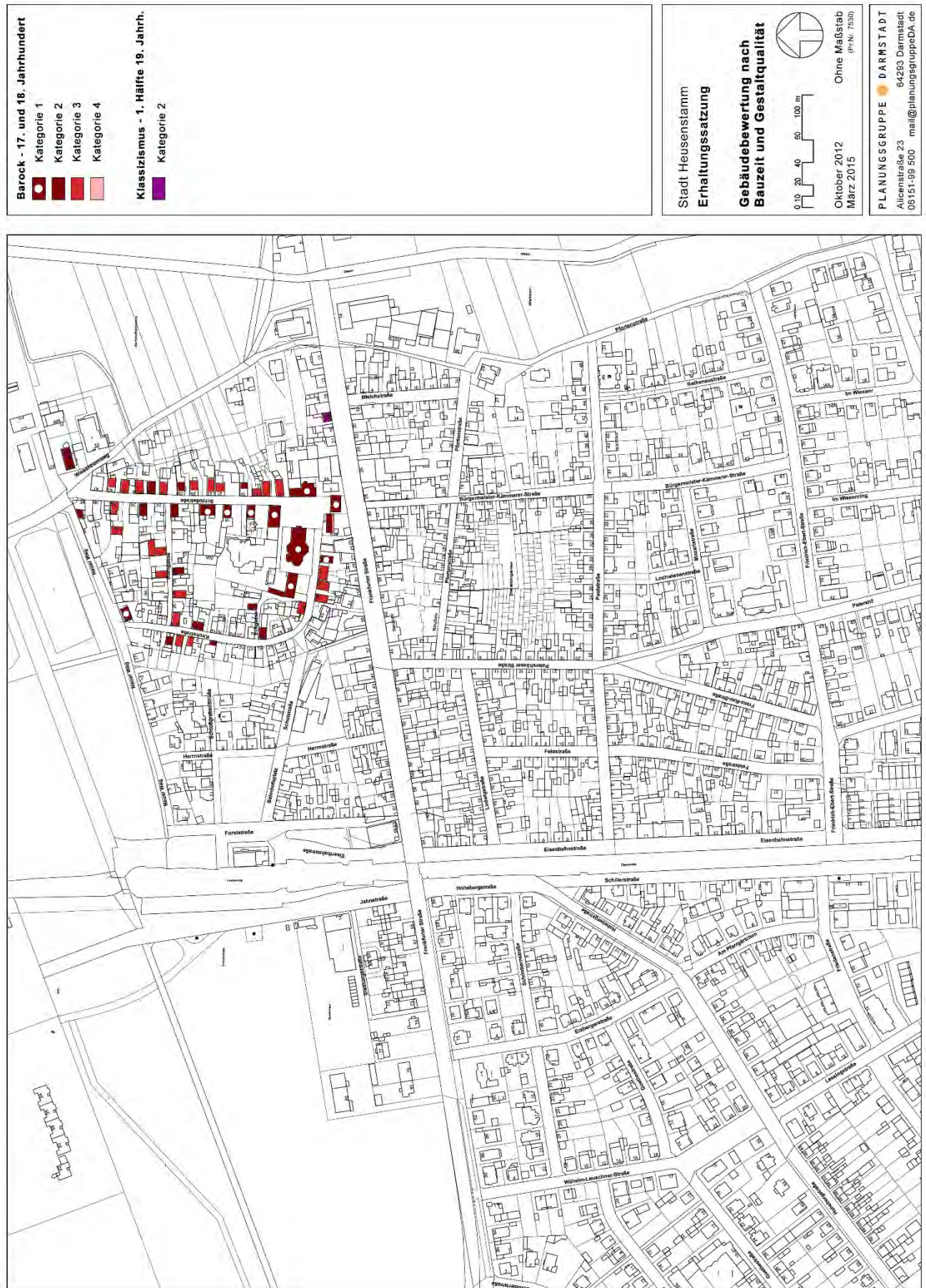


Denkmalgeschützte Gesamtanlage mit Kirche und Schulhaus als Einzeldenkmale

Karte „Gebäudebewertung nach Bauzeit und Gestaltqualität“

In der nachfolgenden Karte „Gebäudebewertung nach Bauzeit und Gestaltqualität“ sind die Gebäude aus der Zeit des Barock im dörflichen Kern aufgeführt und nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild bewertet.

Ferner ist das vermutlich dem Klassizismus zuzuordnenden Gebäude Frankfurter Straße 17 hier eingetragen. Das Gebäude wurde mittlerweile abgebrochen.

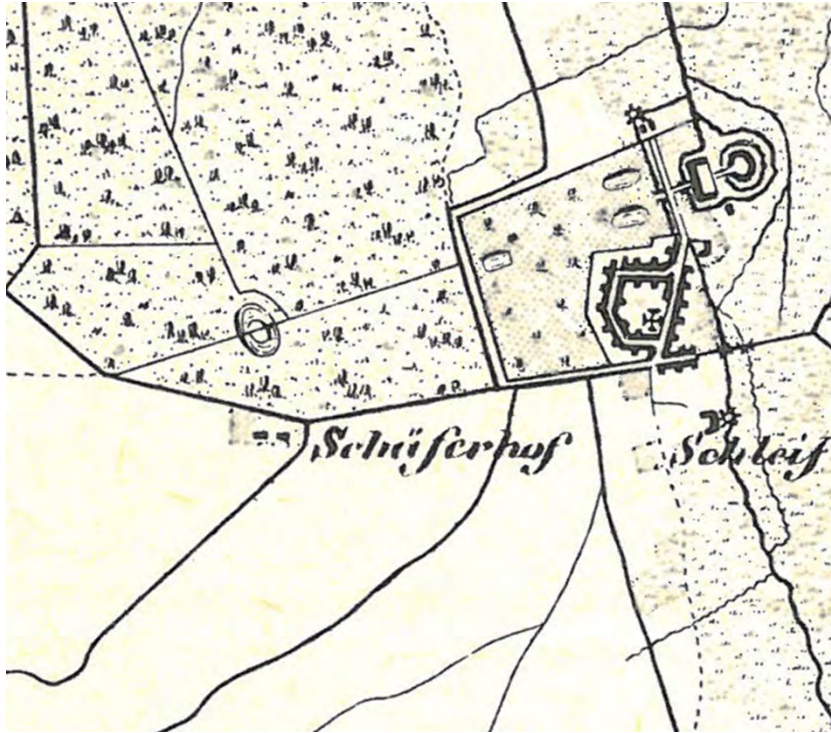


Bewertung der Gebäude im dörflichen Kern aus der Barockzeit nach ihrer Gestaltqualität

4.3 Das 19. Jahrhundert bis zur Gründerzeit

4.3.1 Baugeschichte - Klassizismus

Im Jahre 1806 verlor die Herrschaft Heusenstamm ihre Selbständigkeit mit eigener Verwaltung und eigener Gerichtsbarkeit. 1816 wird Heusenstamm Bestandteil des Großherzogtums Hessen.



Karte von Heusenstamm um 1825

Bis zum Ende des 18. Jahrhunderts war das Dorf von der Ortsmauer umschlossen. Im alten Ortskern lebten 500 bis 800 Einwohner. Erst zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurden außerhalb der Ortsmauer neue Wohnhäuser errichtet. Zunächst wurde entlang der heutigen Frankfurter Straße gebaut. Die Karte von 1825 zeigt das noch von der Ortsmauer umschlossene Dorf sowie das Schloss mit dem Park, der auch die Westseite des Dorfes umfasst und hier keine Siedlungserweiterung ermöglichte. Erkennbar sind wenige Häuser an der heutigen Frankfurter Straße.

Gebäude aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts gehören der Architekturphase des Klassizismus an.

Die nachfolgende Bauepoche der Gründerzeit ist durch den Historismus geprägt, d.h. für die anstehenden Bauaufgaben, für die es bisher keine Bautradition gab, wurden Architekturformen aus anderer Epochen imitiert. Viele Gebäude aus der anfänglichen Gründerzeit übernahmen noch einfache klassizistische Formen. Insofern ist der Übergang vom Klassizismus zur gründerzeitlichen Architektur oft fließend.

Für Gebäude des Spätklassizismus aus der frühen Gründerzeit gibt es zwei Beispiele:

Die beiden Wohnhäuser Frankfurter Straße 53 und 55 als Beispiele früher gründerzeitlicher Wohnhäuser sowie das Gasthaus „Zur Stadt Offenbach“ „Katja“ (Frankfurter Straße 28). Bei beiden Gebäuden handelt es sich um schlichte Putzbauten mit einfachen klassizistischen Formen. Prägend ist die gleichmäßige symmetrische Reihung der Fensterachsen.



Beispiel des Gebäudetyps eines spätklassizistischen Wohnhauses (Frankfurter Straße 55)



Beispiel des Gebäudetyps eines spätklassizistischen Gebäudes (Frankfurter Straße 28)

Aus der Entwicklungsphase der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts sind nur wenige Gebäude erhalten geblieben. Die Frankfurter Straße entwickelte sich im 20. Jahrhundert zur Hauptgeschäftsstraße von Heusenstamm. Der Bebauungsplan sieht hier eine Bebauung bis zu vier Geschossen vor und ermöglichte so eine städtische Geschäftsbebauung. Als Folge wurde die Mehrzahl der ursprünglichen Häuser durch meist mehrgeschossige Neubauten ersetzt.



Frankfurter Straße 1930 in Blickrichtung nach Westen



Frankfurter Straße heute in Blickrichtung nach Osten

4.3.2 Schützenswerte ortsbildprägende Gebäude

Schützenswert aus dieser Bauepoche sind daher in der Regel die aus dieser Zeit verbliebenen, das Ortsbild prägenden Gebäudetypen der ein bis zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser an der Frankfurter Straße.

4.4 Die Gründerzeit – 2. Hälfte 19. Jahrhundert

4.4.1 Baugeschichte - Gründerzeit

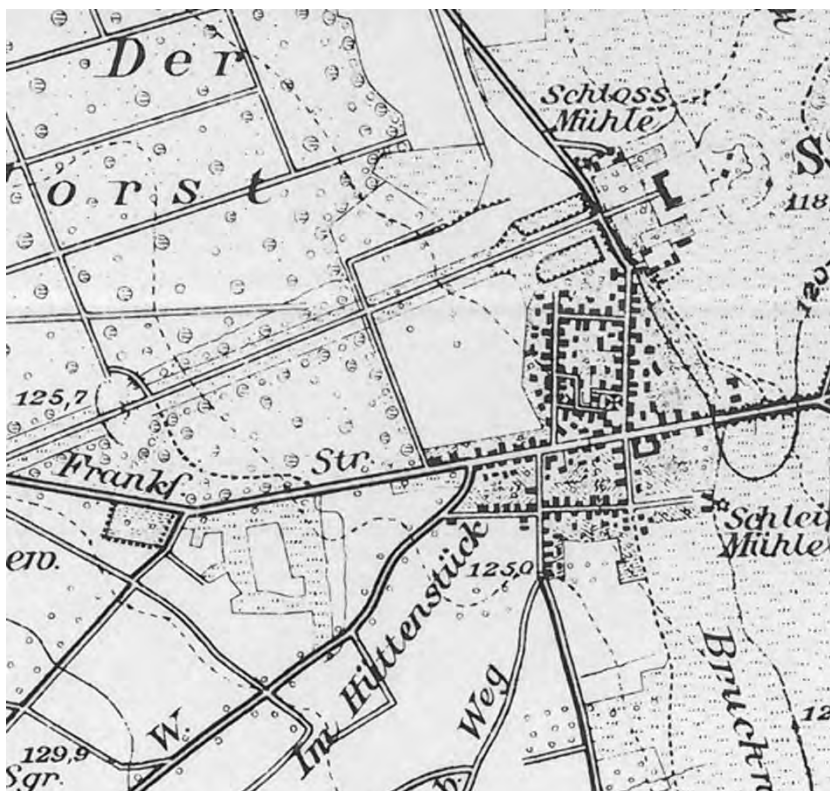
In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts setzte auch in Heusenstamm der Strukturwandel von der Agrar- zur Arbeiter und Pendlergemeinde ein. Die Zeit von 1871 bis ca. 1900, die sog. Gründerzeit, ist in Deutschland durch eine intensive Wirtschaftsentwicklung geprägt. Nicht zuletzt durch die französischen Reparationszahlungen nach dem deutsch-französischen Krieg von 1870 / 71 setzte eine „Boomzeit“ ein.

Die Bewohner Heusenstamms fanden ihr Auskommen vor allem im benachbarten Offenbach als Handwerker wie Maurer, Gerber, Drechsler oder Portefeuille. Mit der fortschreitenden Industrialisierung gab es auch immer mehr Arbeiter, die in Offenbacher Fabriken arbeiteten. Durch den Bau der Eisenbahnlinie Dietzenbach-Offenbach 1896 wurde der Zugang zu den Arbeitsplätzen in Offenbach und Frankfurt erleichtert.

Aber auch in Heusenstamm entstanden Arbeitsplätze in der meist handwerklichen Kleinindustrie. Den Hauptanstoß für die Bildung von einheimischen Wirtschaftsunternehmen brachte die Lederwarenindustrie. Zunächst arbeiteten die meisten als Heimarbeiter für Offenbacher Firmen. Durch diese Entwicklung verdoppelte sich die Einwohnerzahl von 1850 bis 1900 von ca. 1.100 auf ca. 2.200 Einwohner.

Als Folge dieser Entwicklung entstand nun der Typus des gründerzeitlichen Arbeiter- und Handwerkerhauses, teilweise mit Gebäuden für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb. In den gründerzeitlichen Siedlungserweiterungen Heusenstamms ist die Bau- und Siedlungsform des Arbeiter- und Handwerkerhauses sehr ausgeprägt vorhanden.

Die Karte von 1897 zeigt Heusenstamm vor dem Bau der Bahnlinie. Die Frankfurter Straße ist annähernd vollständig bebaut. Südlich der Frankfurter Straße sind die Siedlungserweiterungen erkennbar: Ludwigstraße und Pfortenstraße sind schon bebaut, ferner die Patershäuser Straße bis zur Paulstraße sowie Bürgermeister-Kämmerer-Straße. Der Bereich westlich des Dorfkerns ist noch unbebaut.



Karte von Heusenstamm um 1897

Die weitere bauliche Entwicklung bis zum ersten Weltkrieg erfolgte nördlich der Frankfurter Straße zwischen Dorfkern und Bahnhof entlang von Herrnstraße, Schulstraße und Forststraße.

Südlich der Frankfurter Straße wurden die Bürgermeister-Kämmerer-Straße und Patershäuser Straße verlängert und die Eisenbahnstraße angelegt. Parallel zur Frankfurter Straße wurde die Paulstraße gebaut, parallel zur Eisenbahnstraße die Feldstraße.

Die Bauformen der gründerzeitlichen Arbeiter- und Handwerkerhäuser haben viele Gemeinsamkeiten und wurden häufig nach einem einheitlichen Schema meist von privaten Wohnungsbaugesellschaften oder Handwerker-Unternehmern errichtet. Wichtigste Gemeinsamkeit der Gründerzeitbauten ist die traufständige Anordnung mit Grenzbebauung zur Straße hin. Doppelhäuser mit ein bis zwei Geschossen dominieren. Satteldächer und eher selten Mansarddächer werden durch Zwerchhäuser und Gauben nutzbar gemacht.

Die Fassaden sind mit Putz oder Ziegeln gestaltet. Fenster, Türen und Gesimse werden mit Umrahmungen und farbigen Zierelementen versehen. Gesimse und Fenstereinfassungen sind in der Regel aus Sandstein hergestellt. Häufig werden die Wohnhäuser mit einem differenzierten und aufwendig gestalteten Sichtmauerwerk, teilweise mit Zwerchgiebeln versehen. So entstehen Hausgruppen mit reich dekorierten Fassaden.

Der große Bedarf an Baumaterial machte schnell und einfach verfügbare Baustoffe erforderlich. Für die Fassaden wurden standardisierte Systeme entwickelt, die baukastenartig zusammengesetzt werden konnten. Fensterlaibungen und Gesimse wurden dann aus Klinker-Formsteinen hergestellt. Die Wohnhäuser sind daher im Stil dieser Zeit häufig als differenziert gestaltete Backstein-Fassaden errichtet. Teilweise entstanden so besonders reichhaltig gestaltete Gebäude.



Beispiel einer gründerzeitlichen differenziert gestalteten Backstein-Fassade (Forststraße 4)



Beispiel einer gründerzeitlichen Backstein-Fassade – Fensterdetail (Forststraße 4)



Beispiel einer Backstein-Fassade aus Formsteinen (Frankfurter Straße 37)



4.4.2 Schützenswerte ortsbildprägende Gebäudetypen in den Gründerzeitquartieren

Schützenswert aus dieser Bauepoche sind daher in der Regel die das Ortsbild prägenden Gebäudetypen der ein bis zweigeschossigen Arbeiter- und Handwerkerhäuser entlang der Straßen.

Gebäudetyp: Trauständiges Arbeiter- und Handwerkerwohnhaus



Beispiel des Gebäudetyps eines traufständigen gründerzeitlichen Wohnhauses mit Zwerchhaus (Bürgermeister-Kämmerer-Straße 25)

Die Typenmerkmale lassen sich folgendermaßen definieren:

Stellung auf dem Grundstück

Stellung direkt an der Straße,
traufständig,
in der Mehrzahl als Doppelhaus,
Eingang mittig des Hauses vom Hof aus

Kubatur

Ein oder zweigeschossig,
mit hohem Sockelgeschoss,
Breite ca. 6,00 m – ca. 8,00 m

Fassade

Lochfassade,
Fasadengliederung i.d.R. symmetrisch,
stehende Fensterformate,
Sockel, verputzt oder Naturstein

Fassadengestalt

häufig differenziert gestaltete Ziegelsteinfassade mit Schmuckelementen

seltener Putzfassade

Fenstereinfassungen aus Sandstein,

Fenstereinfassungen farbig abgesetzt, z. T. aus Formsteinen bzw. erhaben gesetzt,

Brüstungen aus Sandstein

profilierte Gesims- und Traufbänder,

Farbige Muster in der Fassadenfläche

Dach

Satteldach,

Kniestock,

Neigung größer oder gleich 45°,

häufig ein Zwerchgiebel

keine Dacheinschnitte,

Dachüberstände: an Giebel 15-20 cm,

an Traufe 25-30 cm

Gebäudetyp: Scheune als Bestandteil einer Hofreite

In vielen Ortskernen in Südhessen ist eine in der Gründerzeit errichtete Scheune ein das Ortsbild prägender Gebäudetyp.

Die Bebauung der einzelnen Grundstücke in den dörflichen landwirtschaftlich geprägten Ortskernen erfolgte in der Regel nach dem durchgängigen Prinzip der fränkischen Hofreite: Auf langen schmalen Parzellen ist direkt an der Straße ein in der Regel giebelständiges Wohnhaus errichtet. Die Stallgebäude wurden an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, die Scheune an der Rückseite des Grundstücks als querstehendes Gebäude. Im Urkataster aus dem Jahr 1850 ist diese Struktur gut zu erkennen (siehe Kap. 7).

Diese Scheunen wurden in der Gründerzeit häufig neu als massive Backsteingebäude errichtet, teilweise auch aus Brandschutzgründen. Charakteristisch sind daher hier die über die Dachhaut hochgezogenen Brandwände an den Giebelseiten.

Dieser Gebäudetypus ist in Heusenstamm kaum mehr vertreten. Lediglich im Anwesen Schloßstraße 21 steht noch im rückwärtigen Grundstück ein Scheunengebäude.

Daher ist die Scheune als Gebäudetyp dieser Bauepoche schützenswert.



Beispiel des Gebäudetyps einer gründerzeitlichen Scheune (Schloßstraße 21)

Karte „Gebäudebewertung nach Bauzeit und Gestaltqualität“

In der nachfolgenden Karte „**Gebäudebewertung nach Bauzeit und Gestaltqualität**“ sind die Gebäude, die in der Gründerzeit errichtet wurden aufgeführt und nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild bewertet.

Die Karte verdeutlicht auch die räumliche Verteilung der gründerzeitlichen Gebäude. Neben den gründerzeitlichen Siedlungsbereichen wurde in dieser Zeit auch im dörflichen Kern gebaut.



Bewertung der Gebäude aus der Gründerzeit nach ihrer Gestaltqualität

4.5 Die nachgründerzeitlichen Siedlungserweiterung bis zu den 1920er Jahren

4.5.1 Baugeschichte

Reformarchitektur und heimatliche Bauweise

Noch vor dem Ersten Weltkrieg kamen neue Bauformen auf. Geprägt durch die Gartenstadtbewegung, wurde eine neue Wohnform mit einem neuen Gebäudetyp, den man als „kleine Landhäuser im Stile der heimatlichen Bauweise“ bezeichnen kann, eingeführt. Es waren kleine Villen, die vom Gedanken der Reformarchitektur beeinflusst, architekturstilistisch in Teilen dem Jugendstil zuzuordnen sind. Ziel der heimatlichen Bauweise war die Verwendung traditioneller heimischer Materialien und Formen.

Wesentlicher sowohl städtebaulich als auch siedlungsgeschichtlicher Bestandteil dieser Bauweise sind die ausgeprägten Vorgartenbereiche. Die Gebäude waren in der Regel freistehende oder in einseitiger Grenzbebauung errichtete Einzelgebäude oder Doppelhäuser.

Die nachgründerzeitlichen Siedlungserweiterungen vor dem Ersten Weltkrieg und teilweise zwischen den Kriegen vollzogen sich in Heusenstamm in der östlichen Paulstraße mit der Rathenaustraße.



Beispiel des Gebäudetyps eines Wohnhauses im Stil der heimatlichen Bauweise (Paulstraße 46)

Prägend für die Gebäude sind die geknickte Mansard-Dächer („französische Dächer“), teilweise mit Zwerchgiebeln. Ein typischer Vertreter eines Gebäudes im Stile der heimatlichen Bauweise ist das Haus Paulstraße 46.

Nach dem Ersten Weltkrieg wurde Heusenstamm westlich über die Bahnlinie ausgedehnt. Entlang von Frankfurter Straße, Schönbornstraße, Erzberger Straße und Hohebergstraße wurden für diese Zeit typische Wohnhäuser errichtet.

Die Zeit nach dem ersten Weltkrieg ist geprägt durch die Architektur der Zwanziger Jahre. Die Gestalt der Gebäude wurde schlichter, differenziert gestaltete Fassaden mit Schmuckelementen waren verpönt. Der Baustil der zwanziger Jahre ist durch den sogenannten Internationalen Stil geprägt. Die Gebäude sind schlicht geformt und einfache weiß verputzte Baukörper. Ornamente fehlen völlig. In der Fassadengestaltung wird die Waagerechte betont durch umlaufende Gesimse und horizontale Fensterbänder.



Beispiel des Gebäudetyps eines Wohnhauses der 1920er Jahre (Schönbornstraße 18)



Beispiel des Gebäudetyps eines Wohnhauses mit übereck eingebautem Fenster mit Ziegelumrandung (Hohebergstraße 22)

Daneben gibt es noch die Zeitströmung des Expressionismus. Im Gegensatz zur Neuen Sachlichkeit der Bauhausarchitektur nutzte die expressionistische Architektur runde und gezackte Formen. Beim Wohnungsbau und beim alltäglichen Hausbau kam dies in Form von expressionistischem Dekor an den Fassaden zur Anwendung.



Beispiel für expressionistisches Dekor an Wohnhausfassade (Hohebergstraße 17)



Beispiel für expressionistisches Dekor an Wohnhausfassade (Rathenaustraße 7)

Siedlungshäuser

Die Jahre nach Ende des Ersten Weltkriegs waren auch geprägt durch die politische Zielsetzung der Weimarer Republik, „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung“ zu sichern. Wohnungsbaugesellschaften als Träger des Siedlungsbaus entwickelten Wohn- und Siedlungskonzepte, die nicht nur erschwinglichen Wohnraum schaffen, sondern auch die sozialen und hygienischen Probleme des herkömmlichen Wohnungsbaus vermeiden sollten. Die Baukosten wurden gesenkt mittels Typisierung der Bauteile und funktional optimierte Grundrisse. In der Regel waren die Wohnhäuser mit einer großen Gartenfläche ausgestattet, die der Selbstversorgung diente.

Auch diese Entwicklungsepoche hat in Heusenstamm Spuren hinterlassen. Teile des weiteren Ortskerns von Heusenstamm sind geprägt von Beispielen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der 1920er Jahre.

In der Hohebergstraße wurden nach einem einheitlichen Bauprinzip ab 1922 durch die Baugenossenschaft „Fortuna“ sechs Doppelhäuser errichtet. Zwar sind die Doppelhäuser gegenüber dem ursprünglichen Zustand schon deutlich verändert und bilden nach gestalterischen Gesichtspunkten nur ein einfaches Ensemble. Diese Gebäudegruppen sind jedoch ein Beispiel der Siedlungs- und Sozialgeschichte der Stadt. Mit der Erhaltungssatzung können nicht nur bauliche Anlagen erfasst werden, die das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen, sondern auch bauliche Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.



Beispiel für genossenschaftlichen Wohnungsbau der 1920er Jahre (Hohebergstraße 44 - 66)

Die für den Bau der Häuser benötigten Steine wurden selbst hergestellt. Dabei wurden große Mengen von Schlacken, die man von der in Heusenstamm ansässigen Industrie beschaffte, verarbeitet. In Heusenstamm erhielt dieser Ortsteil deshalb den Namen „Schlackehausen“.

Ein zweites genossenschaftliches Wohnungsbauprojekt der Siedlungsgenossenschaft „Selbsthilfe“ entstand 1922 bis 1925 zwischen der Frankfurter Straße und der Siedlungsstraße. Jedoch ist diese Bebauung vollständig überformt, sodass von den ursprünglichen Bauformen wenig erkennbar ist.

4.5.2 Schützenswerte ortsbildprägende Gebäudetypen in der Nachgründerzeit

Schützenswert aus dieser Bauepoche sind daher in der Regel die das Ortsbild prägenden Gebäudetypen der ein bis zweigeschossigen kleinen Villen mit den Gestaltattributen dieser Bauepoche.

Gebäudetyp: Wohnhaus als kleine Villa



Beispiel des Gebäudetyps eines Wohnhauses der 1920er Jahre (Schönbornstraße 12)

Die Typenmerkmale lassen sich folgendermaßen definieren:

Stellung auf dem Grundstück

Meist traufständig,
in der Regel ein Vorgarten,
freistehendes Haus oder in einseitiger Grenzbebauung,
häufig auch Doppelhaus,
Eingang seitlich.

Kubatur

Ein oder zweigeschossig,
freistehende Häuser annähernd in Würfelform mit quadratischem Ausmaßen,
mit Sockelgeschoss,
Breite ca. 8,00 m.

Fassade

Lochfassade,
Betonung der Horizontalen durch umlaufende Gesimse und horizontale Fensterbänder,
häufig Fenster übereck mit Ziegelflächen,
Sockel, verputzt oder Klinker.

Fassadengestalt

Fenstereinfassungen aus Kunststeinen,
weiße Putzflächen.

Dach

Walmdach,
kein Kniestock,
Neigung größer oder gleich 45°,
Dachüberstände: 50 cm

Gebäudetyp: Siedlungstyp Doppelhaus der 1920er Jahre



Beispiel des Gebäudetyps des Doppelhauses der 1920er Jahre (Hohebergstraße 52 - 54)

Die Typenmerkmale lassen sich folgendermaßen definieren:

Stellung auf dem Grundstück

traufständig
ursprünglich ein schmaler Vorgarten
Doppelhaus,
Eingang ursprünglich an der Mittelgrenze von der Straßen

Kubatur

zweigeschossig,
mit Sockelgeschoss,
Breite ca. 8,00 m.

Fassade

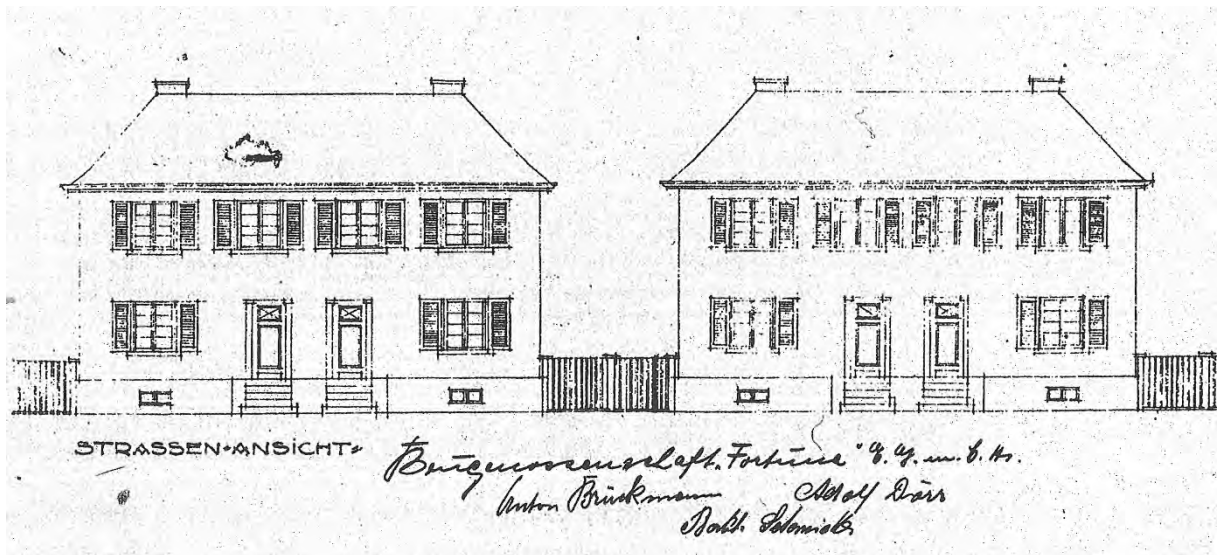
Lochfassade,
Sockel, verputzt.

Fassadengestalt

Keine Fenstereinfassungen,
weiße Putzflächen.

Dach

Walmdach,
kein Kniestock,
Neigung größer oder gleich 45°,
Dachüberstände: 50 cm.



Ursprüngliche Gestalt der Doppelhäuser in der Hohebergstraße 44 bis 66

Karte „Gebäudebewertung nach Bauzeit und Gestaltqualität“

In der nachfolgenden Karte „Gebäudebewertung nach Bauzeit und Gestaltqualität“ sind die Gebäude, die nach der Gründerzeit bis in die 1920er Jahre errichtet wurden, dargestellt und nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild bewertet.

Die Karte verdeutlicht auch die räumliche Verteilung dieser Gebäude, welche durch die Reformarchitektur der heimatlichen Bauweise und die frühe Moderne beeinflusst waren. Die Bereiche schließen sich den gründerzeitlichen Siedlungserweiterungen an. Die Entwicklung nach dem 1. Weltkrieg erfolgte vor allem am Bahnhofplatz und westlich der Bahnlinie.

4.6 Bebauung nach 1945

Im Rahmen der im Jahr 2012 erstellten Ortsbildanalyse für den Ortskern von Heusentamm wurden alle Gebäude im Ortskern im Hinblick auf ihre Gestaltqualitäten und ihre Bedeutung für das Ortsbild bewertet.

Auch die Gebäude, die nach 1945 entstanden sind, wurden nach dieser Systematik bewertet. Dabei wurden dieser Bauepoche auch diejenigen Gebäude zugeordnet, die ursprünglich im 18. oder 19. Jahrhundert errichtet wurden, aber durch Umbauten oder Modernisierungen eine Gebäudegestalt erhielten, die der Nachkriegsbebauung näher ist als der Gestalttypologie ihrer Entstehungszeit. Alle Bereiche haben ab 1960 Modernisierungs- und Umbauphasen unterschiedlicher Intensität erfahren.

Die Siedlungserweiterungen, die nach dem 2. Weltkrieg entstanden, generierten in Heusentamm kein städtebauliches Erscheinungsbild, welches die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für diese Gebäude erfüllen würde.

Die Gebäude, die nach 1945 errichtet wurden, sind insgesamt nach den Kriterien der Erhaltungssatzung nicht erhaltenswert, da sie keine städtebauliche Eigenart aufweisen, die sich deutlich vom übrigen Siedlungsbereich der Stadt Heusentamm unterscheidet. Daher sind diese Gebäude hier nicht in Karten dargestellt.



Bewertung der Gebäude aus nachgründerzeitlicher Zeit bis 1920er Jahre nach ihrer Gestaltqualität

5. Bewerten der Gestaltqualitäten

In Kapitel 10 wurden zunächst die ortsbildprägenden Gebäudetypen erfasst. Die Bedeutung der einzelnen Gebäude für das Ortsbild richtet sich aber vor allem nach der Gestaltqualität, mit der das Gebäude ausgestattet ist. Im Rahmen der Ortsbildanalyse wurden daher die einzelnen Gebäude im Hinblick auf ihre Gestaltqualitäten und ihrer Bedeutung für das Ortsbild bewertet.

Hierbei wurden vier Kategorien gebildet:

- Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1)
- Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 2)
- Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3)
- Gebäude mit geringen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4)

Bei der Bewertung der Gestaltqualitäten der Bebauung aus den Bauphasen des 17. bis 19. Jahrhunderts einschließlich der 1920er Jahre war ausschlaggebend, inwieweit ein Gebäude ein gutes Beispiel der Architektur der jeweiligen Bauepoche ist, mit welchen Gestaltqualitäten dieses Bauwerk ausgestattet ist und wie sehr es noch im Originalzustand erhalten ist.

Aus der Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild ergeben sich die unterschiedlichen Erhaltungsziele. Auf den Grundlagen der Ortsbildanalyse ist eine Gewichtung über die Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild und die Stadtgestalt möglich. Die Gefahren eines Abbruches oder einer baulichen Veränderung und ihre städtebaulichen Folgen können so bewertet werden.

Gebäude mit sehr geringen Gestaltqualitäten

Ziel der Ortsbildanalyse war vorrangig, die erhaltenswerten Gebäude und Ensemble zu erfassen. Daher sind im Folgenden nur diejenigen Gebäude erfasst und bewertet, die für das Ortsbild von Bedeutung sind.

Gebäude mit geringen Gestaltqualitäten wurden im Rahmen der Bestandsanalyse und Bewertung zwar ebenfalls erfasst; sie sind hier jedoch nicht in Karten dokumentiert, da diese Gebäude nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung sind.

Als Gebäude mit sehr geringen Gestaltqualitäten wurden solche Gebäude eingestuft, deren Architektur wenig Bezug zur Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung des Ortskerns hatte. Häufig sind dies Gebäude, die umfassend umgebaut oder nach den 1950-er Jahren neu errichtet wurden. Die Grundregeln der ortsbildprägenden Gestaltmerkmale wurden hierbei nicht beachtet. Teilweise gibt es erhebliche Störung in Kubatur, Dach und Gliederung der Lochfassade. Bei den Fassadenmaterialien wurde in der Regel die Materialsprache der umgebenden Bebauung nicht aufgenommen.

Solche Gebäude stören den in der Regel den städtebaulichen Gesamtzusammenhang. Im historischen dörflichen Kern befinden sich keine störenden Gebäude. Auch in den gründerzeitlichen Siedlungserweiterungen südlich der Frankfurter Straße und in nachgründerzeitlichen Bereichen wurden keine das Ortsbild erheblich störenden Gebäude errichtet.

5.1 Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1)

Zu den Gebäuden der Gestaltkategorien 1 und 2 zählen die Gebäude, bei denen die Typenmerkmale der jeweiligen ortsbildprägenden Gebäudetypen der einzelnen Bauepochen vollständig erhalten sind.

Die Gebäude der Kategorie 1 sind in der Regel differenziert gestaltete Gebäude mit besonders hohen Gestaltqualitäten. Sie sind oft mit Zierelementen und prägnanten gestalterischen Besonderheiten ausgestattet. Die Gebäude dieser Kategorie haben durch das Zusammenwirken der Einzelelemente eine sehr prägnante Wirkung und prägen in besonderem Maße das Ortsbild. In der Regel sind diese Gebäude Einzeldenkmale und daher schon durch das Denkmalrecht geschützt.

Im Folgenden werden aus den oben beschriebenen Bauepochen Beispiele von Gebäuden mit sehr hohen Gestaltqualitäten aufgeführt:

Gebäude im dörflichen Kern

Bei den Fachwerkgebäuden zählen diejenigen Gebäude zur Kategorie 1, die mit einem besonders reichhaltig gestalteten Fachwerk ausgestattet sind und deren ursprüngliches Erscheinungsbild durch keine Veränderungen gestört wurde.



Beispiel für Gestaltkategorie 1: Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten im dörflichen Ortskern (Schloßstraße 20)

Gebäude der Gründerzeit

Bei den gründerzeitlichen Wohnhäusern zählen diejenigen Gebäude zur Kategorie 1, die mit einer besonders reichhaltig gestalteten Fassadengliederung versehen sind und deren Gestalt durch keine Veränderungen gestört ist.



Beispiel für Gestaltkategorie 1: Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten der Gründerzeit (Bürgermeister-Kämmerer-Straße 25)

Gebäude der Nachgründerzeit bis 1920

Bei den Wohnhäusern der Nachgründerzeit wurden diejenigen Gebäude der Kategorie 1 zugeordnet, die durch eine besonders detailliert gestaltete Fassadengliederung auffallen. Ausschlaggebend ist auch hierbei, dass am Gebäude keine störenden Veränderungen vorgenommen wurden.



Beispiel für Gestaltkategorie 1: Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten der Nachgründerzeit (Erzbergerstraße 4)

5.2 Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 2)

Die Gebäude der Kategorie 2 sind ebenfalls differenziert gestaltete Gebäude mit mittleren bis hohen Gestaltqualitäten. Sie sind ohne Zierelemente oder gestalterische Besonderheiten und damit etwas einfacher gestaltet. Die Typenmerkmale sind zum Teil leicht verändert, ohne dass in die Gebäudesubstanz eingegriffen wurde. Die Gebäude dieser Kategorie haben durch das Zusammenwirken der Einzelelemente eine mittlere bis hohe Prägnanzwirkung und prägen das Ortsbild.

Im Folgenden werden aus den oben beschriebenen Bauepochen Beispiele von Gebäuden mit hohen Gestaltqualitäten aufgeführt:

Gebäude im dörflichen Kern

Bei den Fachwerkgebäuden wurden diejenigen Gebäude der Kategorie 2 zugeordnet, die mit einem einfachen Sichtfachwerk ohne besondere Zierelemente ausgestattet sind. Ferner zählen hierzu die Fachwerkhäuser, die gegenüber dem ursprünglichen Zustand verändert wurden, deren Erscheinungsbild aber durch die Maßnahme nicht gestört wird bzw. die bauliche Veränderung sich gut einfügt.



Beispiel für Gestaltkategorie 2: Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten im dörflichen Ortskern (Schloßstraße 26)

Am Haus Schloßstraße 26 wurde die Straßenfassade im Erdgeschoss und Obergeschoss durch eine maßstabsgerechte massive Wand ersetzt.

Zu den Gebäuden der Kategorie 2 gehören auch die Fachgebäude in der Schloßstraße, deren Straßenfassade durch ein gründerzeitliches massives Mauerwerk ersetzt wurde. (siehe hierzu Kap. 4.2.1). Fassadengestaltung, Gebäudeform und Krüppelwalmdach bilden eine gestalterische Einheit.

Ferner zählen zur Kategorie 2 die Fachwerkhäuser mit einer Putzfassade, wenn die Putzfassade Bestandteil des historischen Gebäudes ist und die qualitätsvolle Gestaltung durch weitere maßstabsgerechte Gestaltungselemente wie die Fassadengliederung, Gebäudeform und Krüppelwalmdach hergestellt ist.



Beispiel für Gestaltkategorie 2: Verputztes Fachwerkgebäude mit hohen Gestaltqualitäten (Kirchstraße 45)

Gebäude der Gründerzeit

Bei den gründerzeitlichen Wohnhäusern zählen diejenigen Gebäude zur Kategorie 2, die mit einer stimmigen Fassadengliederung versehen sind. Sie sind aber ohne Zierelemente oder gestalterische Besonderheiten und damit etwas einfacher gestaltet. Die Fassade ist durch wenige Gestaltelemente wie Fensterlaibungen aus Sandstein oder einfache Gesimse gegliedert. Gebäudekubatur und Dachform entsprechen dem Gebäudetypus des gründerzeitlichen Wohnhauses.



Beispiel für Gestaltkategorie 2: Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten der Gründerzeit (Ludwigstraße 7)

Zu den Gebäuden der Kategorie 2 gehören auch die gründerzeitlichen Gebäude, deren Straßenfassaden wie bei den Gebäuden der Kategorie 1 zwar reichhaltig gestaltet sind, die aber durch bauliche Maßnahmen wie z.B. Veränderungen der Fenstergrößen verändert und damit gestört wurden.

An dem Haus Bürgermeister-Kämmerer-Straße 2 wurden beispielsweise in der Sockelzone die Fensteröffnungen verändert. Das Haus Bleichstraße 10 erhielt eine Gaube über annähernd die gesamte Hausbreite, dadurch veränderten sich die Gebäudeproportionen insgesamt.



Beispiel für Gestaltkategorie 2: Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten der Gründerzeit (Bürgermeister-Kämmerer-Straße 19)



Beispiel für Gestaltkategorie 2: Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten der Gründerzeit (Bleichstraße 10)

Gebäude der Nachgründerzeit

Bei den nachgründerzeitlichen Wohnhäusern zählen diejenigen Gebäude zur Kategorie 2, die mit einer stimmigen Fassadengliederung versehen sind und entsprechend der Architekturauffassung dieser Zeit mit den Gestaltdetails dieser Zeit ausgestattet sind:

Die Gebäude sind schlicht geformt und einfache weiß verputzte Baukörper. In der Fassadengestaltung wird die Waagerechte häufig durch umlaufende Gesimse und horizontale Fensterbänder betont. Die Fenster sind häufig über Eck angeordnet und durch Klinkerfläche betont.



Beispiel für Gestaltkategorie 2: Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten der Nachgründerzeit (Schönbornstraße 12)



Beispiel für Gestaltkategorie 2: Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten der Nachgründerzeit (Hohebergstraße 22)

5.3 Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3)

Zu den Gebäuden der Gestaltkategorie 3 zählen die Gebäude, bei denen die Typenmerkmale der ortsbildprägenden Gebäudetypen nur noch in den wesentlichen Teilen erhalten sind: Stimmig sind z.B. Kubatur, Gebäudestellung, Dachform und Fassadengliederung. Teilweise sind leichte Störungen bei den Typenmerkmalen zu verzeichnen. In der Regel sind dies Gebäude, die in den letzten Jahren stark umgebaut wurden, wobei die Grundsubstanz der Gestaltmerkmale in vereinfachter Form beibehalten wurde.

Die Gebäude der Kategorie 3 haben keine besonderen Gestaltqualitäten aufzuweisen. Sie sind mit keinerlei Zierelementen und gestalterischen Besonderheiten ausgestattet. Die Gebäude dieser Kategorie haben keine besonderen Gestaltqualitäten, tragen aber zur Geschlossenheit des Ortsbildes bei.

Im Folgenden werden aus den oben beschriebenen Bauepochen Beispiele von Gebäuden mit sehr mittleren Gestaltqualitäten aufgeführt:

Gebäude im dörflichen Kern

Bei den Fachwerkgebäuden wurden diejenigen Gebäude in die Gestaltkategorie 1 eingestuft, deren Fassaden ohne Sichtfachwerk und somit einfach Putzflächen sind. Dies trifft auch für die sichtbaren Gebäudelängsseiten zu.

Die Fassadengliederung ist noch stimmig und durch maßstabsgerechte stehende Fensterformate geprägt. Gebäudekubatur und Dachform entsprechen dem erhaltenswerten Gebäudetyp.



Beispiel für Gestaltkategorie 3: Einfaches ortsbildprägendes Gebäude im dörflichen Kern (Schloßstraße 32)



Beispiel für Gestaltkategorie 3: Einfaches ortsbildprägendes Gebäude im dörflichen Kern (Schloßstraße. 9)

Gebäude der Gründerzeit

Bei den gründerzeitlichen Gebäuden werden diejenigen Gebäude der Gestaltkategorie 3 zugeordnet, bei denen die Typenmerkmale wie Kubatur, Gebäudestellung, Dachform und Fassadengliederung nur noch in den wesentlichen Teilen erhalten sind. Die Fassaden enthalten jedoch keinerlei Zierelemente wie Gesimse oder Fensterlaibungen.

Dies trifft häufig bei Gebäuden zu, deren Zierelemente z.B. durch Wärmedämm-Maßnahmen entfernt oder überdeckt wurden, aber deren Gebäudekörper und Fassadengliederung unverändert beibehalten wurde.



Beispiel für Gestaltkategorie 3: Einfaches Gebäude aus der Gründerzeit (Ludwigstraße 9)

Ein Beispiel für die Gestaltkategorie 3 ist das Gebäude Ludwigstraße 9. Bei dem Nachbargebäude rechts wurden die Sandstein-Fensterlaibungen und die Fenstergliederung im Obergeschoss beibehalten. Daher wurde dieses Gebäude der Kategorie 2 zugeordnet.

Gebäude der Nachgründerzeit

Bei den nachgründerzeitlichen Wohnhäusern zählen diejenigen Gebäude zur Kategorie 3, die mit einer stimmigen Gebäudeaußenform und Fassadengliederung versehen sind, die aber ohne weitere Gestaltattribute dieser Zeit z.B. horizontale Gesimse ausgestattet sind:



Beispiel für Gestaltkategorie 3: Einfaches ortsbildprägendes Gebäude der Nachgründerzeit (Erzbergerstraße 12)

Zu den Gebäuden der 3. Kategorie gehören auch die Gebäude der 1920er Jahre, deren Straßenfassaden wie bei den Gebäuden der Kategorie 2 zwar mit einer stimmigen Fassadengliederung versehen sind, bei denen aber z.B. die umlaufenden Gesimse oder horizontalen Fensterbänder beseitigt oder im Zuge von Wärmedämm-Maßnahmen überdeckt wurden.



Beispiel für Gestaltkategorie 3: Einfaches ortsbildprägendes Gebäude der Nachgründerzeit (Franz-Rau-Straße 8 – links- und 10 - rechts)

Bei dem rechten Gebäude wurden die ursprünglich wie beim Nachbarhaus vorhandenen Gesimse durch die Wärmedämmung überdeckt.

5.4 Gebäude mit geringen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4)

Zu den Gebäuden der Gestaltkategorie 4 zählen die Gebäude, bei denen die Typenmerkmale der ortsbildprägenden Gebäudetypen nur noch in den Grundzügen vorhanden sind. In der Regel sind Störungen bei den Typenmerkmalen zu verzeichnen.

Teilweise gibt es erhebliche Störung in Kubatur, Dach und Gliederung der Lochfassade. Grundlegende Typenmerkmalen wurden stark verändert, die geänderten Typenmerkmale greifen in die Gebäudesubstanz ein.

Als Beispiel für Störungen sind zu nennen: Dachneigung asymmetrisch oder zu flach, asymmetrische Fassadengliederung, liegende Fensterformate.

Die Gebäude der Kategorie 4 haben nur geringe Gestaltqualitäten aufzuweisen. Sie sind mit keinerlei Zierelementen und gestalterischen Besonderheiten ausgestattet. Die Gebäude dieser Kategorie haben geringe Gestaltqualitäten, stören jedoch den Gesamtzusammenhang nicht erheblich.

Gebäude dieser Kategorie wurden in der Regel nach 1945 errichtet. Oft handelt es sich auch um Umbauten oder Überformungen von Gebäuden aus dem 18. oder 19. Jahrhundert, wobei die Grundsubstanz der ortsbildprägenden Gestaltmerkmale in sehr reduzierter Form beibehalten wurde.

Gebäude dieser Kategorie kommen in allen Gestaltungsbereichen vor.

Gebäude im dörflichen Kern

Bei den Wohnhäusern im dörflichen Kern zählen diejenigen Gebäude zur Kategorie 4, bei denen erhebliche Störungen gegenüber der umgebenden Bebauung festzustellen sind, z.B. eine zu flache Dachneigung oder liegende Fensterformate. Von den Gestaltmerkmalen der dörflichen Bebauung werden in der Regel nur das Prinzip der geschlossenen Lochfassade und die Anordnung des Baukörpers an der Straßengrenze beibehalten.



Beispiel für Gestaltkategorie 4: Einfaches Gebäude im dörflichen Kern mit gestalterischen Störungen wie zu flache Dachneigung oder liegende Fensterformate (Kirchstraße 14)

Gebäude der Gründerzeit

Bei den gründerzeitlichen Gebäuden werden diejenigen Gebäude der Gestaltkategorie 4 zugeordnet, bei denen nur noch die Typenmerkmale wie Kubatur, Gebäudestellung und Dachform beibehalten sind. Die Fassadengliederung weist jedoch in der Regel Störungen wie z.B. liegende Fensterformate auf.



Beispiel für Gestaltkategorie 4: Einfaches Gebäude der Gründerzeit (Patershäuser Str. 10)

Gebäude der Nachgründerzeit

Bei den nachgründerzeitlichen Gebäuden werden diejenigen Gebäude in Gestaltkategorie 4 eingestuft, bei denen nur noch die Typenmerkmale wie Kubatur, Gebäudestellung und Dachform beibehalten sind. Die Fassadengliederung weist jedoch in der Regel Störungen wie z.B. liegende Fensterformate auf.



Beispiel für Gestaltkategorie 4: Einfaches Gebäude der Nachgründerzeit (Lochwiesenweg 5)

5.5 Bestand nach Bauzeit und Gestaltqualität

In der Karte „**Gebäudebewertung nach Bauzeit und Gestaltqualität**“ ist das Ergebnis der Ortsbildanalyse zusammenfassend dokumentiert. Alle Gebäude im Ortskern von Heusenstamm wurden nach ihrer Bauzeit eingestuft.

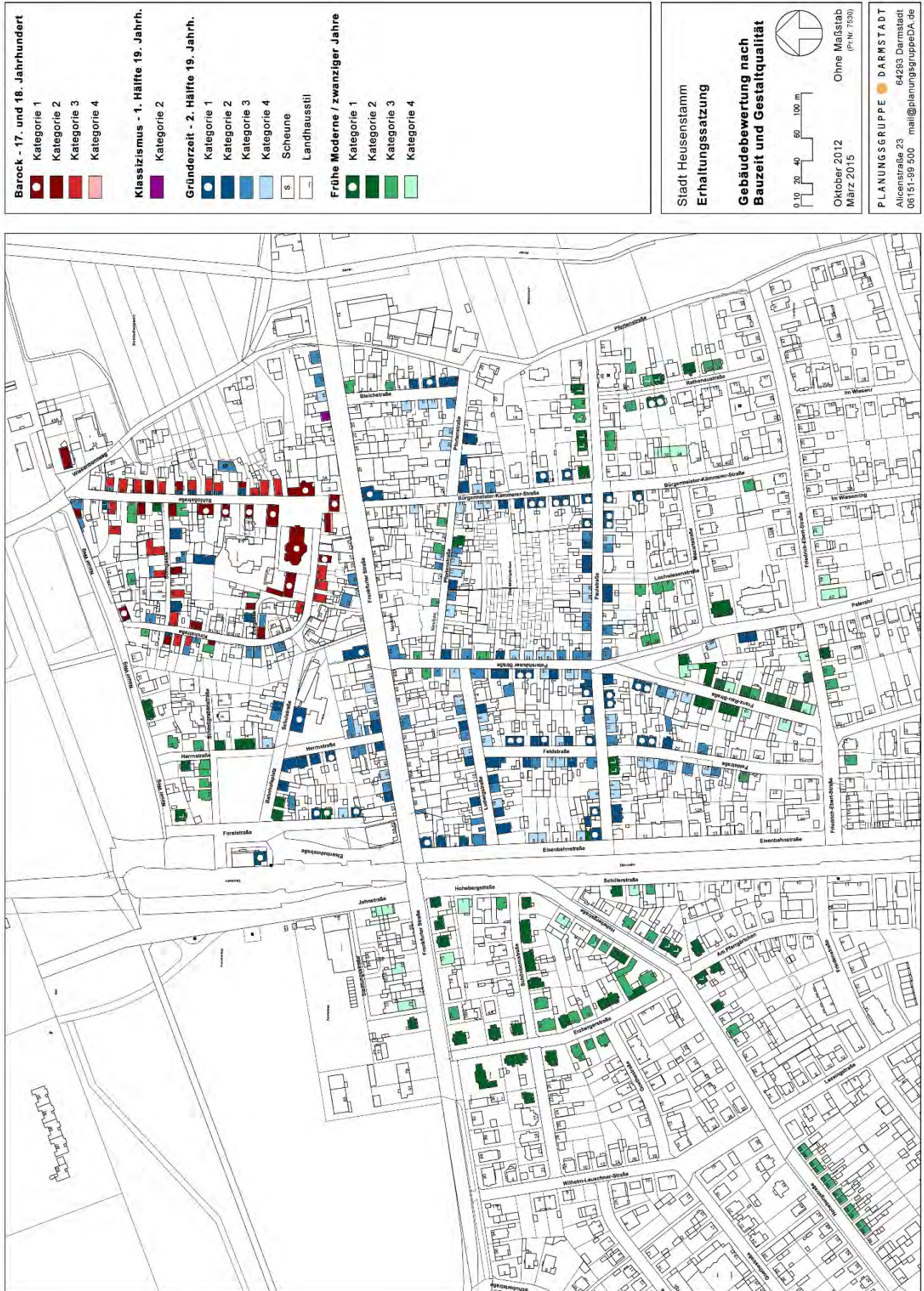
Es wurden in die in den Kapiteln 4.2 bis 4.6 aufgeführten Bauepochen unterschieden:

- Barockzeit – 17. und 18. Jahrhundert
- Klassizismus – 19. Jahrhundert bis zur Gründerzeit
- Gründerzeit – 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts
- Reformarchitektur und heimatliche Bauweise – Nachgründerzeit bis 20er Jahre

Ferner wurde die jeweilige Gestaltqualität bewertet. Hierbei wurden vier Kategorien gebildet:

- Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1)
- Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 2)
- Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3)
- Gebäude mit geringen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4)

Auf diesen Grundlagen der Ortsbildanalyse ist eine Gewichtung über die Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild und die Stadtgestalt möglich. Die Gefahren eines Abbruches oder einer baulichen Veränderung und ihre städtebaulichen Folgen können so bewertet werden.



Bewertung der Gebäude nach ihrer Bauzeit und Gestaltqualität

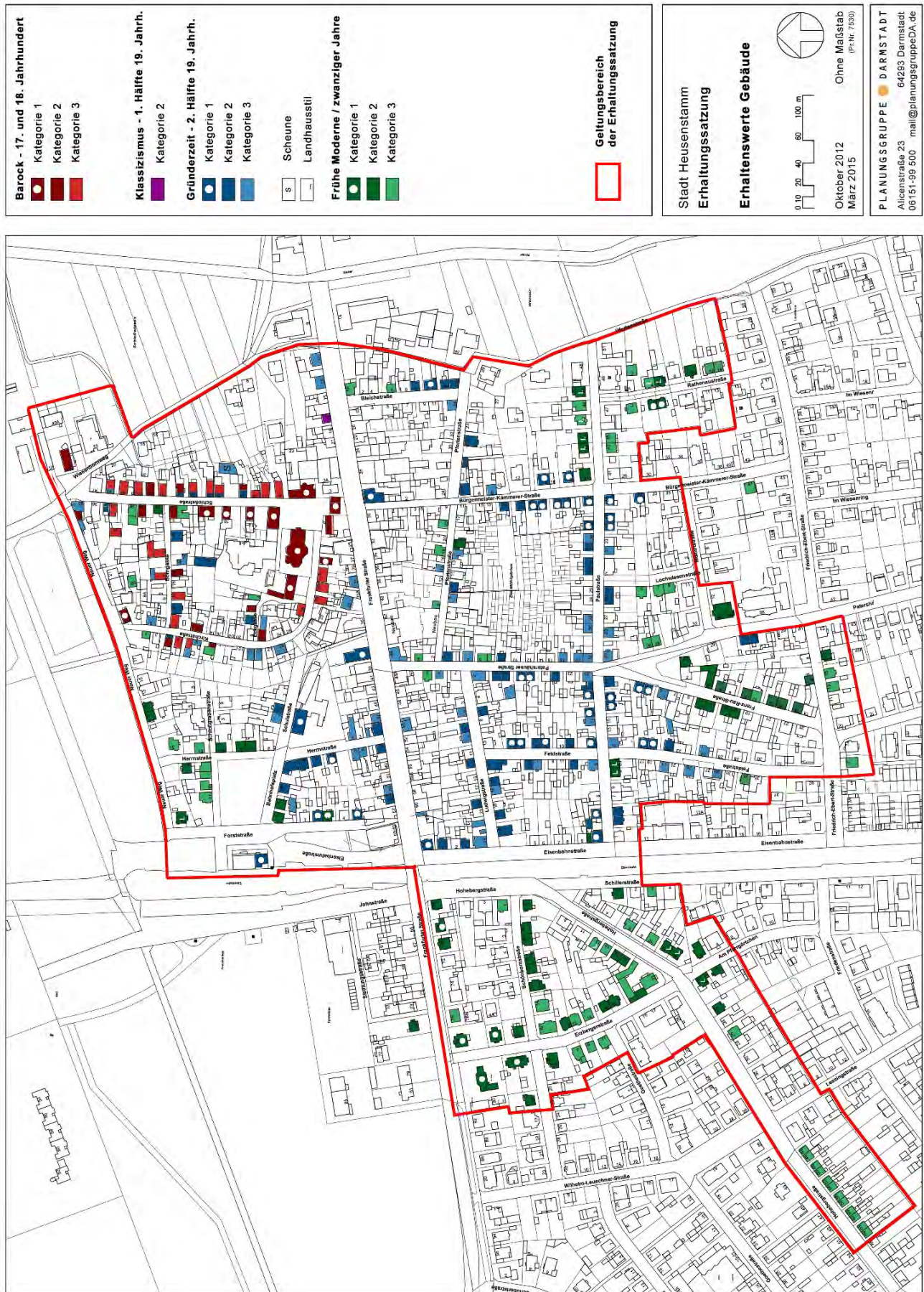
5.6 Gebietsabgrenzung für die Erhaltungssatzung

Grundlage für die Gebietsabgrenzung der Erhaltungssatzung ist die Ortsbildanalyse für den Ortskern von Heusenstamm.

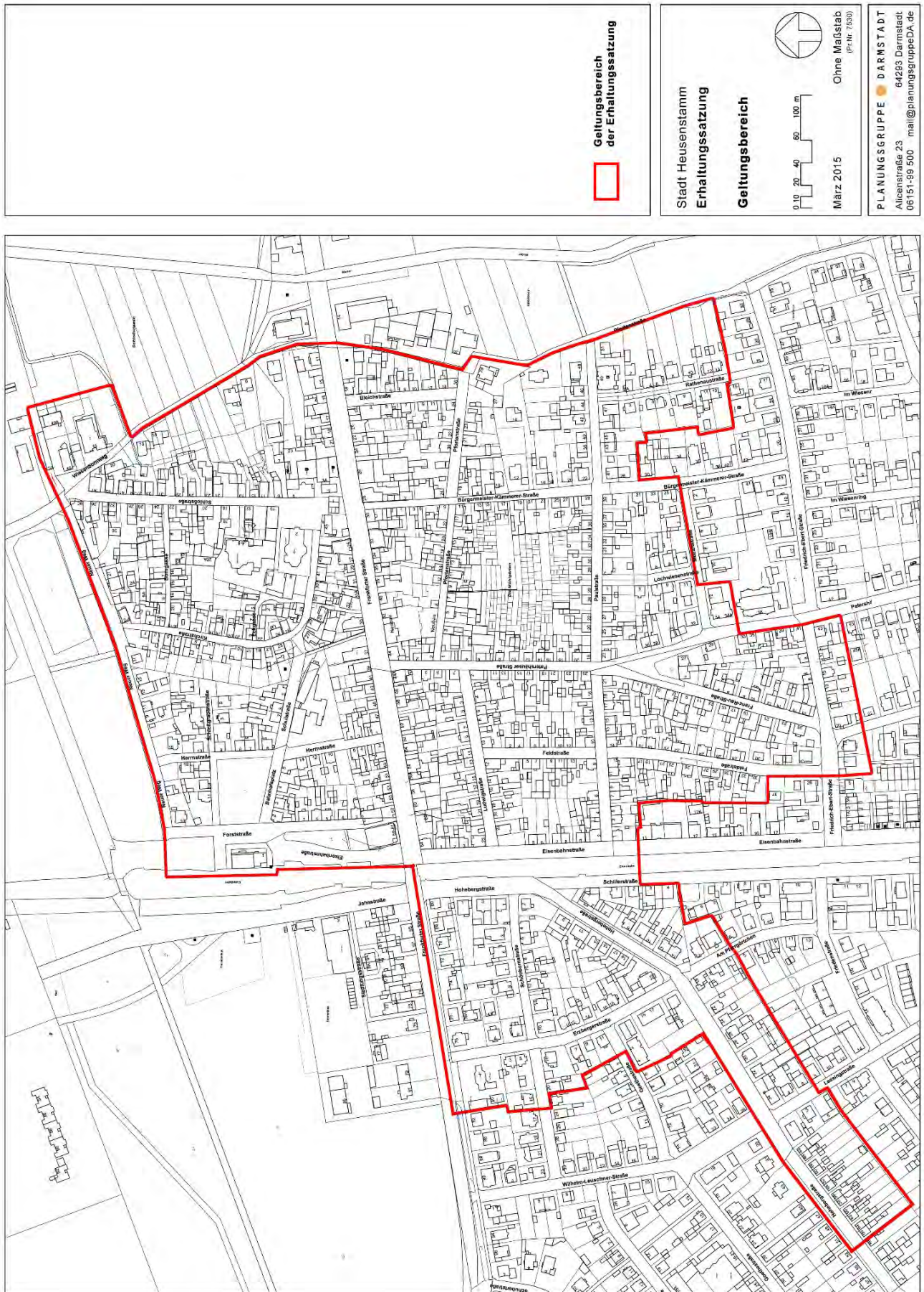
Ziel der Erhaltungssatzung ist es, Gebäude, die aufgrund ihrer gestalterischen Qualität entweder allein das Ortsbild prägen oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden städtebauliche Ensembles bilden, zu schützen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass Gebäude mit geringen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4) nicht schützenswert im Sinne der Erhaltungssatzung sind.

Daher umfasst der Geltungsbereich nur diejenigen Bereiche, die durch Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1), Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 2) sowie Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3) geprägt sind. Entsprechend ist der Geltungsbereich abgegrenzt.

Mit dem Geltungsbereich werden auch die Bereiche der schützenswerten städtebaulichen Ensemble erfasst sowie die Freiflächenbereiche, die für die Stadtgestalt von Bedeutung sind.



Zusammenfassende Bewertung der Gebäude nach ihrer Bauzeit und Gestaltqualität



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

6. Ensemblebereiche

Städtebauliche Ensemble entstehen zunächst aus der räumlichen Konzentration von jeweils in Gebäudetyp und Gestaltqualität zusammengehörenden Gebäuden. Die Reihung bzw. Konzentration der gleichen Gebäudetypen generiert ein Gebäudeensemble.

Zweites Element eines städtebaulichen Ensembles ist die räumliche Zuordnung dieser Gebäude. Je spannungsreicher und vielschichtiger die räumliche Anordnung, umso hochwertiger und interessanter wird das Straßenensemble oder das Platzensemble empfunden.

Dritter Bestandteil ist die Oberflächengestalt der Freiflächen. Durch eine qualitätsvolle einheitliche Flächengestaltung kann ein Ensemble betont und damit in seiner Wirkung gestärkt werden.

Als Teil der Freiflächengestaltung ist als weiteres prägendes Element eines Ensembles die Grünstruktur zu benennen. Durch Bäume und / oder eine Randbegrünung kann die städtebauliche Wirkung eines Ensembles erst erlebbar werden.

Karte „Ensemble“

In der Karte „**Ensemble**“ sind die Ensemblebereiche im Ortskern von Heusenstamm dargestellt.

Bei den Erhaltungszielen wird in drei Gestaltkategorien unterschieden:

6.1 Ensemble Kategorie 1 mit sehr hoher Gestaltqualität

Die Ensemble der Kategorien 1 werden gebildet durch die räumliche Konzentration von meist identischen Gebäudetypen mit jeweils hohen bis sehr hohen Gestaltqualitäten der Gestaltkategorien 1 und 2. Hier sind in der Regel die besonders ortsbildprägenden Gebäude räumlich konzentriert.

Die Prägnanz der Ensembles der Kategorie 1 wird durch besonders ausgeprägte Straßen- und Platzräume mit hohem Identifikationswert verstärkt. In der Regel bildet der wichtigste Platz im Stadtgefüge den räumlichen Rahmen.

Oberflächengestaltung und Grünordnung der Freiflächen verstärken die Prägnanz eines hochwertigen Ensembles.

In der Regel repräsentieren diese Ensemblebereiche die Einmaligkeit des Ortes und haben damit einen hohen Wiedererkennungswert. Sie prägen das Image des Ortes und sind das räumlich-architektonische Symbol. Diese besonders ortsbildprägenden Ensemblebereiche sind in hohem Maß empfindlich gegenüber Störungen.

Ensemble Kategorie 1 im dörflichen Kern

Das hochwertigste Ensemble im Ortskern von Heusenstamm ist die Schloßstraße. Es wird zum einen gebildet durch das Gebäudeensemble von Barockkirche, barockem Schulgebäude und barockem Torhaus sowie die räumliche Konzentration der Gebäudetypen der Fachwerkwohnhäuser mit jeweils hohen bis sehr hohen Gestaltqualitäten der Gestaltkategorien 1 und 2.

Das räumliche Gefüge ist einzigartig und wird gebildet durch die planmäßige barocke Platzanlage vor der Kirche St. Cäcilia und die geradlinige Schloßstraße als Rückgrat der dörflichen Siedlung.

Verstärkt wird die ohnehin schon prägnante Gesamtsituation durch die qualitätsvolle Gestaltung der Platz- und Straßenflächen und die Baumpflanzungen. Gebäude, Raumgefüge und Freiflächengestaltung bilden eine Gestalteinheit von sehr hoher Prägnanz.



Besonders hochwertiges Ensemble (Kategorie 1): Schloßstraße



Besonders hochwertiges Ensemble (Kategorie 1): Südliche Kirchstraße



Besonders hochwertiges Ensemble (Kategorie 1): Fachwerkhaus-Ensemble in der Schloßstraße

Ensemble Kategorie 1 in den gründerzeitlichen Bereichen

Im gründerzeitlichen Bereich gibt es eine Reihe von hochwertigen Gebäudeensemble, gebildet durch die räumliche Konzentration in Form der linearen Reihung von gründerzeitlichen Wohnhäusern mit jeweils hohen bis sehr hohen Gestaltqualitäten der Gestaltkategorien 1 und 2.

Der Straßenraum weist jedoch keine besonderen Qualitäten auf. Auch die Oberflächen-gestaltung und Grünordnung des vorgelagerten Straßenraumes hat keine gestalterischen Qualitäten und kann damit die Prägnanz des Ensembles nicht unterstützen.



Beispiel eines besonders hochwertigen gründerzeitlichen Gebäude-Ensemble (Kategorie 1): Bürgermeister-Kämmerer-Straße 13 bis 29

In den Stadterweiterungen der 1920er Jahre konnten keine Ensemble der Kategorie 1 definiert werden.

6.2 Ensemble Kategorie 2 mit hoher Gestaltqualität

Die Ensembles der Kategorie 2 werden gebildet durch die räumliche Konzentration von identischen oder ähnlichen Gebäudetypen mit jeweils stimmigen, jedoch meist einfacheren Gestaltqualitäten der o.g. Gestaltkategorien 2 und 3.

Die räumliche Qualität der Ensembles der Kategorie 2 wird in der Regel durch klar strukturierte, aber einfache räumliche Straßen- und Platzräume bestimmt.

Den Ensembles der Kategorie 2 werden auch jene Bereiche zugeordnet, die durch die räumliche Gruppierung von Gebäudetypen mit hohen bis sehr hohen Gestaltqualitäten der Gestaltkategorien 1 und 2 gebildet werden, diese Gruppierung aber nur lückenhaft ist und die Einheitlichkeit durch weniger qualitätsvolle Gebäude unterbrochen bzw. gestört wird.

Die Oberflächengestaltung und Grünordnung der Freiflächen ist bei Ensembles dieser Einstufung weniger qualitativ geschaffen, jedoch könnte auch hier die Prägnanz eines Ensembles durch eine einheitliche ansprechende Gestaltung aufgewertet und gestärkt werden.

In der Regel leisten diese Ensemblebereiche für das Erscheinungsbild einer Stadt einen wichtigen Beitrag und prägen die Einmaligkeit des Ortes mit. Sie sind nicht so prominent wie die Ensemblebereiche der Kategorie 1, tragen aber zum Wiedererkennungswert und Identifikation einer Stadt wesentlich bei. Sie prägen das Image des Ortes mit, indem sie neben dem Gestaltkern der Kategorie 1 weitere Merkmale im Stadtgefüge bieten. Auch diese ortsbildprägenden Ensemblebereiche sind in hohem Maß empfindlich gegenüber Störungen.

Ensemble Kategorie 2 im dörflichen Kern

Die nördliche Kirchstraße bildet im Ortskern von Heusenstamm ein Ensemble hoher Gestaltqualität. Es wird durch die räumliche Konzentration der Gebäudetypen der Fachwerkwohnhäuser der Gestaltkategorien 2 und 3 gebildet.

Das räumliche Gefüge ist einfach und durch die Geradlinigkeit der Straße bestimmt. Verstärkt wird die Gesamtsituation durch die qualitätsvolle Gestaltung der Straßenflächen. Gebäude, Raumgefüge und Freiflächengestaltung bilden eine Gesteinheit von hoher Prägnanz.



Beispiel eines Ensembles mit hoher Gestaltqualität: Fachwerkensemble nördliche Kirchstraße



Beispiel eines Ensembles mit hoher Gestaltqualität: Fachwerkensemble nördliche Kirchstraße

Borngasse und in Teilen die Eckgasse werden ebenfalls als Ensemble mit hoher Gestaltqualität eingestuft. Auch hier reihen sich die gestaltprägenden Wohngebäude mit jeweils stimmigen, meist mittleren bis hohen Gestaltqualitäten der Gestaltkategorie 2 und 3.



Beispiel eines Ensembles mit hoher Gestaltqualität (Kategorie 2): Borngasse

Ensemble Kategorie 2 in den gründerzeitlichen Bereichen

Die gründerzeitlichen Ensemble in Heusenstamm werden in der Regel durch die unterschiedlich ausgeprägte Konzentration gründerzeitlicher Wohnhäuser mit hoher bis mittlerer Gestaltqualitäten gebildet. Dabei wird die Reihung häufig durch Gebäude unterbrochen, die durch Modernisierungen oder Umbauten an Gestaltqualitäten verloren haben und daher die Geschlossenheit des Straßenbildes stören. Daher erfolgt die Einstufung dieser Ensemble-Bereiche in die 2. Kategorie, während die Gebäude selbst der 1. Gestaltkategorie zuzuordnen sind.

Die Oberflächengestaltung des Straßenraumes ist in der Regel ohne besondere gestalterische Ansprüche und als rein funktionale Verkehrsfläche ausgebildet.



Beispiel eines Gebäudeensembles mit hoher Gestaltqualität: Paulstraße



Beispiel eines Gebäudeensembles mit hoher Gestaltqualität: Feldstraße

Ensemble Kategorie 2 mit Gebäuden im Stil der heimatlichen Bauweise

In der östlichen Paulstraße bildet eine Gruppe von Gebäuden im Stil der heimatlichen Bauweise ein Ensemble hoher Gestaltqualität. Es wird durch die räumliche Konzentration der Gebäudetypen mit jeweils hohen bis mittleren Gestaltqualitäten der Gestaltkategorien 2 und 3 generiert.

Das räumliche Gefüge ist einfach und durch die Geradlinigkeit der Straße bestimmt.



*Beispiel eines Ensembles mit hoher Gestaltqualität mit Häusern im Heimatstil:
Paulstraße 38 bis 48*



Beispiel eines Ensembles der Kategorie 2: Ecke Bürgermeister-Kämmerer-Straße – Paulstraße

Ensemble Kategorie 2 mit Gebäuden der Zwanziger Jahre

In der Franz-Rau-Straße wird durch eine Zeile von vier gleichartig gestalteten Doppelhäusern mit den Architekturmerkmalen der Zwanziger Jahre ein Ensemble hoher Gestaltqualität gebildet. Gemeinsame Gestaltmerkmale sind das Walmdach, die durchgängig gleichen Gebäudehöhen mit dem einheitlichen Dachüberstand, die weiß verputzten Lochfassaden, das horizontale Gesimse an der Brüstung im Obergeschoss sowie die Fenstereinfassungen.

Das Ensemble wird durch die abweichende Farbgebung eines modernisierten Hauses sowie Überdeckung der Gesimse bei zwei Gebäuden gestört.



Beispiel eines Gebäudeensembles mit hoher Gestaltqualität: Franz-Rau-Straße



Beispiel eines Gebäudeensembles mit hoher Gestaltqualität: Franz-Rau-Straße 8 bis 18

Das Ensemble des Bahnhofsplatzes

Eine Besonderheit stellt der Bahnhofsbplatz dar.

Dieses Ensemble wird zum einen durch die räumliche Konzentration von Wohnhäusern der Gründerzeit und vor allem der Zwanziger Jahre gebildet. Diese sind insgesamt durch einheitliche Gestaltprinzipien geprägt mit jeweils stimmigen, jedoch meist einfacheren Gestaltqualitäten der Gestaltkategorien 2 und 3. Die Gruppierung der relativ einfachen Gebäude alleine würde dieses Ensemble nicht so bemerkenswert machen.

Das Ensemble erhält seine besondere Identität erst durch das großzügige Platzgefüge des zum Bahnhof offenen Carrées und die sehr gelungene Platzgestaltung mit den Baumpflanzungen. Gebäude, Raumgefüge und Freiflächengestaltung bilden eine Gestaltungseinheit von hoher Prägnanz.



Hochwertiges Ensemble (Kategorie 2): Bahnhofsbplatz

Ein besonders gut gegliedertes Ensemble wird durch die Gruppe von drei Wohnhäusern der heimatlichen Bauweise mit Stilelementen des Jugendstils in der Frankfurter Straße westlich der Bahn gebildet.



Beispiel eines hochwertigen Ensembles (Kategorie 2): Frankfurter Straße 66 – 70

Städtebauliche Ensemble der Gestaltkategorie 2 werden auch durch die Gruppen gestalterisch hochwertiger Gebäude westlich der Bahn in der Erzbergerstraße und Schönbornstraße hergestellt.



Beispiel eines hochwertigen Ensembles mit Gebäuden der 1920er Jahre: Schönbornstraße

6.3 Ensemble Kategorie 3 mit mittlerer Gestaltqualität

Die Ensemble der Kategorie 3 werden gebildet durch die räumliche Konzentration von identischen oder ähnlichen Gebäudetypen mit jeweils stimmigen, meist einfacheren Gestaltqualitäten der Gestaltkategorie 3.

Die räumliche Qualität der Ensembles der Kategorie 3 wird durch einfache räumliche Straßen- und Platzräume bestimmt.

Die Oberflächengestaltung und Grünordnung der Freiflächen ist bei Ensemble dieser Einstufung in der Regel wenig qualitativ, jedoch kann auch hier die Wirkung eines Ensembles durch einheitliche ansprechende Gestaltung aufgewertet und gestärkt werden.

In der Regel leisten diese Ensemblebereiche für das Erscheinungsbild einer Stadt einen nicht unwesentlichen Beitrag, da sie zum Gesamteindruck eines Ortes beitragen. Sie werden nicht so intensiv wahrgenommen wie die Ensembles der Kategorie 1 oder 2, sie prägen aber das Image des Ortes mit, da sie über den Zustand einer Stadt ein Gesamtbild vermitteln.

Diese ortsbildprägenden Ensemblebereiche sind empfindlich gegenüber Störungen.

Ensemble Kategorie 3 im dörflichen Kern

Gesamtsituationen, die der Ensemble-Kategorie 3 zugeordnet werden, sind beispielsweise Bereiche, die ursprünglich aus einer historischen Bebauung aus dem 17. oder 18. Jahrhundert bestanden, deren Gebäude aber durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gestalterisch vereinfacht wurden. Häufig wurden bei den Baumaßnahmen dann auf Gestaltmittel der 1960er Jahre zurückgegriffen. Ein Beispiel für diesen Umwandlungsprozess ist der südliche Teil der Kirchstraße, deren Bebauung ursprünglich durch Fachwerkhäuser geprägt war.

So entstanden durch Reduzierung einfache Gebäudeensemble.



Beispiel eines einfachen Ensembles der Kategorie 3: Kirchstraße

Das Ensemble der südlichen Kirchstraße erhält eine besondere Identität durch den bogenartigen Verlauf der Straße. Dadurch unterscheidet sich dieser Bereich markant von dem übrigen Stadtquartieren von Heusenstamm.



Beispiel eines einfachen Ensembles der Kategorie 3: Kirchstraße vor 1930 und 2012

Ensemble Kategorie 3 in den gründerzeitlichen Bereichen

Die Straßenzüge in den gründerzeitlichen Siedlungserweiterungen können insgesamt als Ensemble der Kategorie 3 mit mittlerer Gestaltqualität eingestuft werden. Die gestalterischen Qualitäten der begleitenden Wohnhäuser sind uneinheitlich und reichen von erstklassigen Gebäudeensemble bis zu Gebäudegruppen geringer Gestaltqualität.

Es überwiegen häufig die einfacher gestalteten Gebäude. In der Regel wurden auch diese Wohnhäuser wie im dörflichen Kern durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gestalterisch vereinfacht.

Das räumliche Gefüge ist einfach und durch die Geradlinigkeit der Straße bestimmt. Die Oberflächen der Straßen weisen in der Regel keine besonderen Gestaltqualitäten auf. Bis auf vereinzelte Baume und Sträucher in den angrenzenden Höfen gibt es in diesen Straßenräumen kein Grün.



Beispiel eines einfachen Ensembles der Kategorie 3: Paulstraße

Ensemble Kategorie 3 in den nachgründerzeitlichen Bereichen

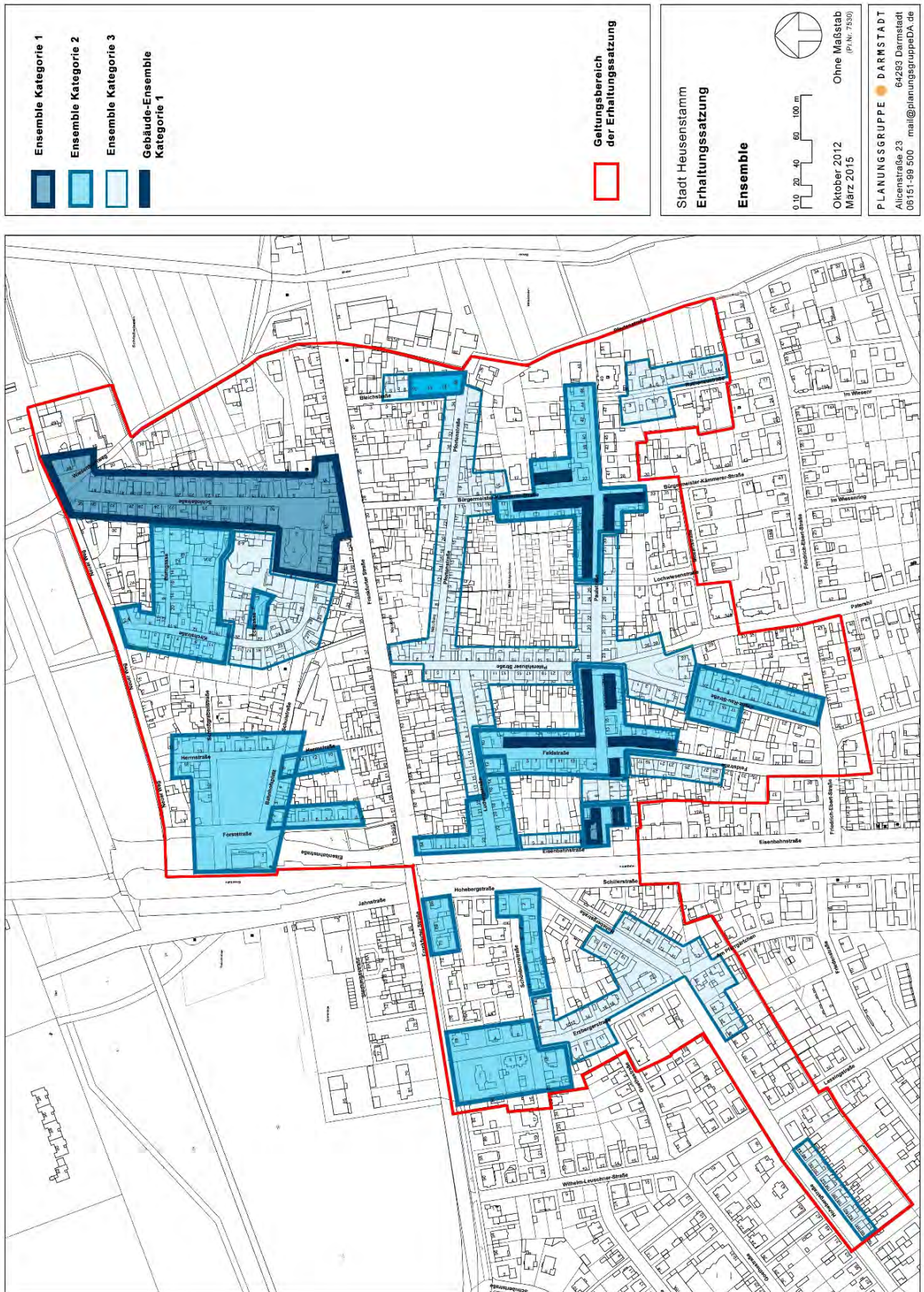
In den nachgründerzeitlichen Siedlungserweiterungen westlich der Bahnlinie bildet die Reihung gebietsprägender Gebäuden mit mittleren Gestaltqualitäten entlang der Erzbergerstraße und Hohebergstraße einfaches Ensemble.



Beispiel eines einfachen Ensembles der Kategorie 3: Hohebergstraße 44 -- 66

Karte „Ensemble“

In der nachfolgenden Karte „**Ensemble**“ sind die Ensemblebereiche im Ortskern von Heusenstamm dargestellt.



Bewertung der Ensemblebereiche

7. Schützenswerte Elemente der Stadtgestalt in Heusenstamm

Stadtgestalt

Der Begriff „Stadtgestalt“ umfasst den Ortsgrundriss, die Bebauungsstruktur und die gestaltprägenden Freiräume. Im Folgenden werden die Hauptbestandteile aufgeführt, die diese Aspekte der Stadtgestalt von Heusenstamm prägen und damit zur Eigentümlichkeit und städtebaulichen Besonderheit beitragen.

Ortsgrundriss und Bebauungsstruktur

Prägend für die Stadtgestalt im dörflichen Ortskern ist zunächst die geradlinige Schloßstraße als Rückgrat der dörflichen Siedlung, die parallel in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kirchstraße sowie deren Querverbindungen von Borngasse und südlicher Kirchstraße.

Für den dörflichen Kern räumlich besonders bedeutsam ist die planmäßige barocke Platzanlage vor der Kirche St. Cäcilia, eingefasst durch den Torbau und die ehemalige Schule.

Ferner endet die Schloßstraße am Übergang zum Schlossbereich in einem kleinen Platz.



Urkataster von Heusenstamm um 1850

Wesentlicher Bestandteil der Stadtgestalt ist ferner die Bebauungsstruktur der dörflichen Hofreiten. Die Wohnhäuser stehen in der Regel in einseitiger Grenzbebauung giebelständig direkt an der Straße. Durch diese Gebäudestellung entstehen entlang der Straßen geschlossene Straßenräume.



Schloßstraße um 1914: geschlossener Straßenraum



Schloßstraße 2012: der geschlossene Straßenraum ist erhalten geblieben

Für die Stadt Heusenstamm ist die Frankfurter Straße besonders prägend. Sie wurde in ihrer heutigen Dimensionierung als geradlinige Chaussee vermutlich Mitte des 19. Jahrhunderts angelegt. Die Häuser standen traufständig ohne Vorgarten direkt an der Straßengrenze.

Dieses räumliche Prinzip ist in der Frankfurter Straße beizubehalten.



Räumliches Prinzip der Frankfurter Straße: geschlossener Straßenraum ohne Vorgärten

Auch für die Siedlungserweiterung des 19. Jahrhunderts sind die geradlinigen Straßen prägend. Der Straßenraum wird auch hier überwiegend von traufständigen Gebäuden gebildet.

So bilden die gründerzeitlichen Bereiche an der Ludwigstraße, Pfortenstraße, Paulstraße, Feldstraße, Patershäuser Straße, Bürgermeister-Kämmerer-Straße und Franz-Rau-Straße markante geschlossene Straßenräume. Auch diese Straßenzüge tragen wesentlich zur Geschlossenheit des Ortsbildes bei. Teil dieses Raumgefüges ist der dreieckige Platz südlich der Paulstraße zwischen Franz-Rau-Straße und Patershäuser Straße.

Die geschlossenen Straßenräume im gründerzeitlichen Teil von Heusenstamm unterscheiden sich deutlich vom Straßenraum des übrigen Siedlungsbereiches, vor allem vom Straßenbild neuerer Baugebiete.



Beispiel eines geschlossenen Straßenraumes mit traufständiger Bebauung: Feldstraße

Einen markanten Platz bildet auch der Bahnhofplatz mit seiner Randbebauung aus zweigeschossigen Wohnhäusern in der Architektur der Zwanziger Jahre. Diese Platzanlage ist ein hervorragendes Entrée für Zugreisende und ein wichtiges Element für Heusenstamms städtebauliches Erscheinungsbild. Die Platzanlage einschließlich der angrenzenden Bebauung ist zu erhalten.



Bahnhofplatz in Heusenstamm

Mit den nachgründerzeitlichen Siedlungserweiterungen bis zu den 20er Jahren kamen neue Wohn- und Bauformen auf, die auch das Straßenbild wesentlich veränderten. Geprägt durch die Gartenstadtbewegung, wurde hier eine neue Wohnform mit einem neuen Gebäudetyp eingeführt, den man als „kleine Landhäuser im Stile der heimatlichen Bauweise“ bezeichnen kann. Wesentlicher sowohl städtebaulich als auch siedlungsgeschichtlicher Bestandteil dieser Bauweise sind die ausgeprägten Vorgartenbereiche.

Die grünen Vorgartenzonen prägen das städtebauliche Erscheinungsbild dieser Siedlungsbereiche in besonderem Maße. Um 1900 kam so durch die Bebauung in der östlichen Paulstraße und der Rathenaustraße der Vorgarten nach Heusenstamm. Mit den Vorgärten schuf man jenes Abstandsgrün, das für die Wohnqualität damals und heute entscheidend ist.

Dieses Prinzip der durchgehenden Vorgartenzonen wurde dann in den nachfolgenden Entwicklungsphasen westlich der Bahnlinie in der Schönbornstraße, der Erzbergerstraße und der Hohebergstraße beibehalten. Die Vorgärten sind somit prägender Bestandteil dieser Siedlungsbereiche im Erhaltungsgebiet und als grüne Vorzonen zu erhalten.



Beispiel eines Wohnhauses der 1920er Jahre mit Vorgarten (Erzbergerstraße 6)

Gestaltprägende Freiräume

Zur Stadtgestalt gehören auch die markanten Grün- und Freiflächen sowie das Freifächensystem.

Der dörfliche Kern war durch eine Mauer befestigt, deren Reste noch an der Nordseite sichtbar sind. Der Verlauf der Befestigungsmauer ist an der Westseite in der geradlinig verlaufenden Parzellengrenze der Bebauung westlich der Kirchstraße mit anschließenden Gartenparzellen im Grundriss ablesbar. Diese Gartenzone ist zu erhalten. Sie stellt eine Zäsur im Siedlungskörper dar und trägt dazu bei, dass die Siedlungsgeschichte erkennbar bleibt.

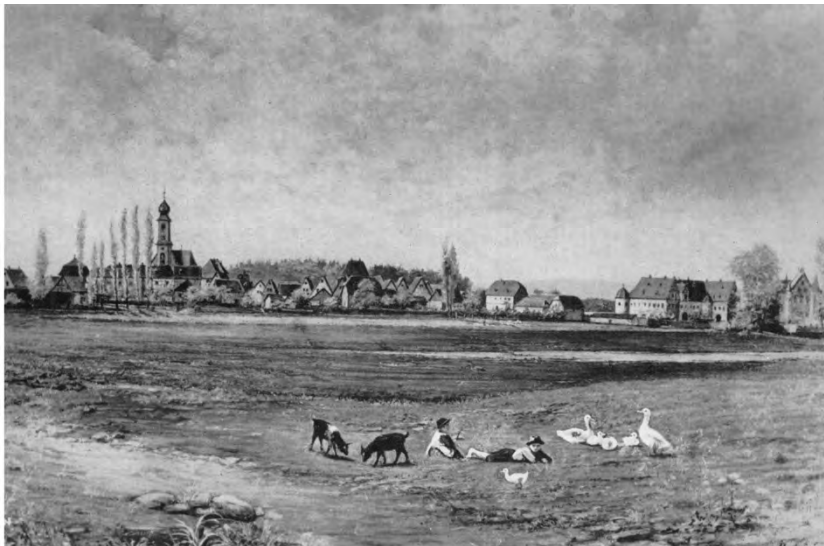
Im Urkataster von 1850 ist auch erkennbar, dass die Innenbereiche der Straßengevierte nicht bebaute Gartenflächen waren. Teile dieser Freiflächen im Blockinnenbereich sind unbebaut geblieben. Diese verbliebenen Freiflächen sind zu erhalten.

Als weiterer ortsbildprägender Grünbereich ist die verbliebene Gartenzone am Ostrand des dörflichen Kerns mit den östlich angrenzenden Wiesen zu bewerten. Erlebbar sind hier der Ortsrand des historischen Dorfes und die gesamte Silhouette mit Kirche, Schloss und Wasserburg, da sich hier direkt die Schlosswiesen anschließen und somit keine neuere Bebauung die alte Ortsgrenze optisch beeinträchtigt. Die Grünzone der Bieber-Niederung bildet nach wie vor den östlichen Abschluss der Altstadt. Auch diese Freiflächen sind zu erhalten.

Ebenso sind die Gartenflächen sowie die Parkanlagen am Nordrand des dörflichen Kerns nördlich des Neuen Weges als stadtbildprägende Grünbereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu erhalten. Diese Freiflächen sind ohnehin als Teil der Schlossanlage als denkmalwürdige Grünfläche nach Denkmalrecht unter Schutz gestellt.



*Grün- und Freiflächensystem um den dörflichen Kern
(Quelle: Google-Earth)*



Heusenstamm 1893 von Osten (Gemälde A. Bode)

Eine weitere Besonderheit sind die Mühlgärten im Blockinnenbereich des gründerzeitlichen Straßencarrées, welches von Patershäuser Straße, Pfortenstraße, Bürgermeister-Kämmerer-Straße und Paulstraße eingefasst wird. Diese Gärten werden von den Anliegern bewirtschaftet.

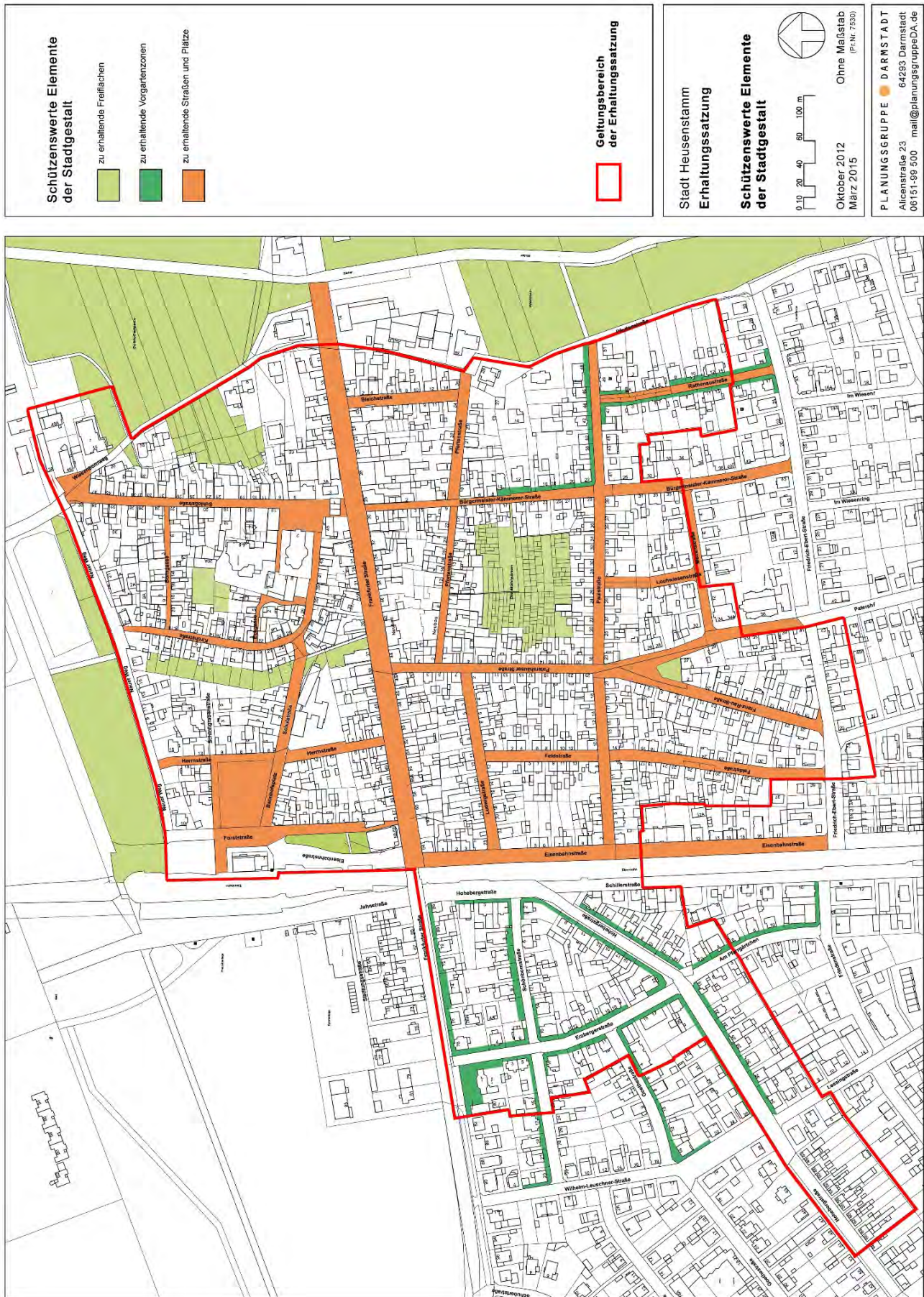
Diese Gartenflächen sind zu erhalten. Sie sind von städtebaulicher – insbesondere geschichtlicher Bedeutung.



*Die gründerzeitlichen Siedlungserweiterungen mit den Mühlgärten
(Quelle: Google-Earth)*

Karte „Schützenswerte Elemente der Stadtgestalt“

In der Karte „**Schützenswerte Elemente der Stadtgestalt**“ sind die Ergebnis der Analyse zur Stadtgestalt zusammenfassend dargestellt.



Schützenswerte Elemente der Stadtgestalt

8. Entscheidungshilfen bei den Einzelfallentscheidungen

Im Rahmen der Ortsbildanalyse für den Ortskern von Heusenstamm wurden die einzelnen Gebäude des Ortskerns im Hinblick auf ihre Gestaltqualitäten und ihre Bedeutung für das Ortsbild bewertet.

Aus der Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild ergeben sich die unterschiedlichen Erhaltungsziele. Diese im Folgenden aufgeführten Erhaltungsziele sind keine verbindlichen Richtlinien. Sie sind auch nicht Bestandteil der Satzung. Die aufgeführten Erhaltungsziele sind vielmehr als Handlungsanleitung bzw. Hilfestellung bei der Anwendung der Satzung zu verstehen. Die aufgeführten Erhaltungsziele sollen auch dazu verhelfen, Einzelfallentscheidungen nach vergleichbaren Kriterien zu treffen.

In der Karte „**Erhaltenswerte Gebäude**“ sind diejenigen Gebäude im Geltungsbereich dargestellt, die von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Stadtgestalt sind.

In der Karte „**Ensemblebereiche**“ sind die städtebaulichen Ensembles im Geltungsbereich, bewertet nach ihrer jeweiligen Gestaltqualität, dargestellt.

8.1 Erhaltenswerte Gebäude

8.1.1 Gebäude mit hohen und sehr hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1 und 2)

Erhaltungsziele

In der **Gebäudekategorie 1 und 2** sind die Gebäude enthalten, die besonders ortsbildprägend und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar sind. Hierbei handelt es sich in der Regel um historische Gebäude, die weitgehend im Originalzustand erhalten und von hoher gestalterischer Qualität sind.

Für die in der beigefügten Karte „**Erhaltenswerte Gebäude**“ als Gebäude der Gestaltkategorie 1 und 2 bezeichneten Gebäude bestehen folgende Erhaltungsziele:

- Gebäude der Gestaltkategorien 1 und 2 mit für den Erhaltungsbereich typischen Gestaltqualitäten sind als solche zu erhalten. Hierunter zählen vor allem auch die Zierelemente und die gestalterischen Besonderheiten. Der Abbruch eines Gebäudes kann in der Regel nicht zugelassen werden.
- Die Genehmigung für einen Umbau oder eine Änderung kann nur erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben die Gestaltqualitäten des Gebäudes, insbesondere die Zierelemente und die gestalterischen Besonderheiten, in keiner Weise beeinträchtigt.
- Ein geplanter Anbau stört dann in der Regel nicht, wenn dieser in seinem Volumen dem bestehenden Baukörper wesentlich untergeordnet ist und gleichzeitig Material- und Formsprache sowie die Maßstäblichkeit aufnimmt. Dabei können Material- und Formsprache sowie die Maßstäblichkeit auch durch zeitgemäße moderne Gestaltungselemente weiterentwickelt werden.

8.1.2 Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3)

Erhaltungsziele

Für die in der beigefügten Karte „**Erhaltenswerte Gebäude**“ als Gebäude der Gestaltkategorie 3 bezeichneten Gebäude bestehen folgende Erhaltungsziele:

- Die Gebäude sind in ihrer Baukörper-Kubatur und Baukörper-Gestaltung zu erhalten. Die Baukörper-Gestaltung schließt stimmige Gebäude-Proportionen, Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengliederungen und ortstypische Oberflächenmaterialien ein.
- Eine Genehmigung für einen Umbau oder eine Änderung kann in der Regel erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben das vorhandene Gebäude in Baukörper-Kubatur und Baukörper-Gestaltung nicht stört.

- Eine Genehmigung für einen Abbruch kann in der Regel erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass ein neuer Baukörper den ursprünglichen Baukörper in Baukörper-Kubatur und Baukörper-Gestaltung wieder aufnimmt bzw. dessen Gestaltprinzipien übernimmt. Insbesondere müssen die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Straße sowie die Anordnung der Freiflächen der prägenden Bebauungsstruktur entsprechen.

8.2 Nicht erhaltenswerte Gebäude im Erhaltungsgebiet

Für die Gebäude, die in der Ortsbildanalyse der Gestaltkategorie 4 zugeordnet wurden, besteht weder die Notwendigkeit noch die Rechtsgrundlage, den Erhalt des Gebäudes im Sinne von § 172 BauGB zu fordern. Dies trifft auch auf die Gebäude zu, die in den vorausgehenden Karten nicht erfasst sind.

Die Genehmigung für einen Rückbau, eine Änderung oder eine Nutzungsänderung kann bei diesen baulichen Anlagen nicht versagt werden, da die bauliche Anlage weder als Einzelgebäude noch als Teil eines Ensembles das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt. Auch sind diese Gebäude weder von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Jedoch ist bei einer Veränderung an den Gebäuden oder bei einer Neubebauung darauf zu achten, dass sich das Gebäude stärker als bisher in das Ortsbild einfügt, insbesondere, wenn das Umfeld als städtebauliches Ensemble eingestuft wurde. Hieraus entstehen erhöhte Anforderungsmerkmale insbesondere bei einer Neubebauung.

Auch die Errichtung baulicher Anlagen ist in einem Erhaltungsgebiet genehmigungspflichtig. Mit dem Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung baulicher Anlagen können Bauvorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen untersagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Hierdurch können u.a. durch Auflagen bei der Bauausführung sensible Neubauten in vorgeprägter Umgebung oder die Freihaltung von Grundstücken - etwa zur Wahrung von Sichtbeziehungen - erreicht werden.

8.2.1 Gebäude mit geringen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4)

Gestaltungsziele

Für die in der beigefügten Karte „**Gebäudebewertung nach Bauzeit und Gestaltqualität**“ als Gebäude der Gestaltkategorie 4 bezeichneten Gebäude bestehen folgende Erhaltungsziele:

- Eine Genehmigung für einen Umbau oder einen Neubau kann erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben die umgebenden Gebäude in Baukörper-Kubatur und Baukörper-Gestaltung nicht stört.
- Eine Genehmigung für einen Abbruch kann erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass ein neuer Baukörper die Baukörper-Kubatur und Baukörper-Gestaltung der umgebenden Bebauung aufnimmt bzw. deren Gestaltprinzipien übernimmt. Insbesondere müssen die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Straße sowie die Anordnung der Freiflächen der prägenden Bebauungsstruktur entsprechen.

Die oben aufgeführten Anforderungen gelten generell für Neubauten im Ortskern.

8.3 Ensemblebereiche

Ensemble entstehen aus der räumlichen Konzentration von jeweils in Gebäudetyp und Gestaltqualität vergleichbaren Gebäuden. Bei den Erhaltungszielen wird in drei Gestaltkategorien unterschieden.

Bei den Erhaltungszielen für die Ensemble ist jedoch zu beachten, dass die Erhaltungsziele für die höherwertigen erhaltenswerten Gebäude innerhalb eines Ensembles Vorrang haben.

8.3.1 Ensemble Kategorie 1 und 2

Erhaltungsziele für Gebäude in einem Ensemble Kategorie 1 und 2

Für die in der beigefügten Karte „**Ensemblebereiche**“ als Ensemble der Kategorie 1 und 2 bezeichneten Ensemble bestehen folgende Erhaltungsziele:

- Gebäude der Gestaltkategorie 1 und 2 mit für das Ensemble typischen Gestaltqualitäten sollen als solche erhalten werden. Der Abbruch eines Gebäudes der Gestaltkategorie 1 und 2 sollte in einem Ensemble der Kategorie 1 und 2 in der Regel nicht zugelassen werden.
- Die Genehmigung für einen Umbau oder eine Änderung kann nur erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben die Gestaltqualitäten des Ensembles in keiner Weise beeinträchtigt.
- Der Abbruch eines Gebäudes der Kategorie 3 und von geringerer gestalterischer Qualität ist in einem Ensemble der Kategorien 1 und 2 in der Regel zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein neuer Baukörper in Baukörper-Volumen und Baukörper-Gestaltung die Gestaltprinzipien des Ensembles bzw. deren Maßstäblichkeit, Material- und Formensprache aufnimmt. Die Baukörper-Gestaltung schließt stimmige Gebäude-Proportionen, Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengliederungen und ortstypische Oberflächenmaterialien ein.
- Bei allen Neubauvorhaben müssen die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Straße sowie die Anordnung der Freiflächen der prägenden Bebauungsstruktur entsprechen.
- Bei allen Neubauvorhaben können Material- und Formensprache sowie die Maßstäblichkeit auch durch zeitgemäße moderne Gestaltungselemente weiterentwickelt werden.

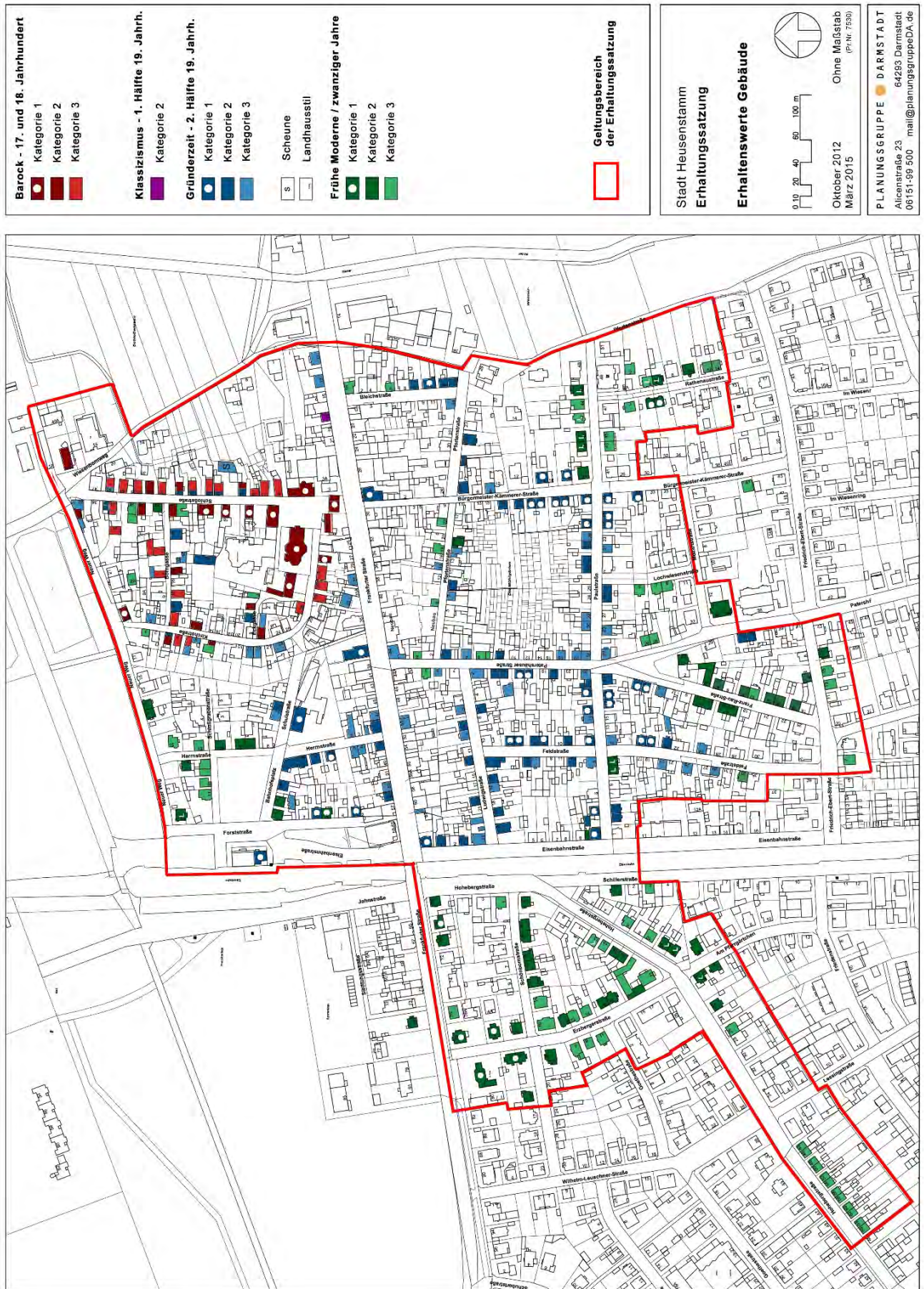
8.3.2 Ensemble Kategorie 3

Erhaltungsziele für Gebäude in einem Ensemble Kategorie 3

Für die in der beigefügten Karte „**Ensemblebereiche**“ als Ensemble der Kategorie 3 bezeichneten Ensemble bestehen folgende Erhaltungsziele:

- Innerhalb der städtebaulichen Ensembles sind die Gebäude in ihren Baukörper-Volumen und ihrer Baukörper-Gestaltung zu erhalten.
- Die Baukörper-Gestaltung schließt stimmige Gebäude-Proportionen, Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengliederungen und ortstypische Oberflächenmaterialien ein.
- Eine Genehmigung für einen Umbau oder eine Änderung kann erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben das städtebauliche Ensemble in Baukörper-Volumen und Baukörper-Gestaltung nicht stört.
- Eine Genehmigung für einen Abbruch kann erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass ein neuer Baukörper sich in Baukörper-Volumen und Baukörper-Gestaltung in das Ensemble einfügt bzw. dessen Gestalt-Prinzipien übernimmt.

- Bei allen Neubaumaßnahmen müssen die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Straße sowie die Anordnung der Freiflächen der prägenden Bebauungsstruktur entsprechen.
- Bei allen Neubaumaßnahmen können Material- und Formensprache sowie die Maßstäblichkeit auch durch zeitgemäße moderne Gestaltungselemente weiterentwickelt werden.



Erhaltenswerte Gebäude

9. Quellen:

- Kulturdenkmäler in Hessen – Kreis Offenbach, 1987
herausgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Dagmar Söder
Verlag Vieweg & Sohn
- 750 Jahre Heusenstamm, 1961
Heimatverein Heusenstamm
- Heusenstamm, wie es früher war, 2001,
Herbert Margraf, Reinhard Spohn:
Wartberg Verlag
- Die Geschichte der Genossenschaften in Heusenstamm
Franz Stein

Die historischen Fotos sind o.g. dem Bildband „Heusenstamm, wie es früher war“ entnommen.

Die Planzeichnung der Ansicht eines Doppelhauses in der Hohebergstraße wurde dem Text „Die Geschichte der Genossenschaften in Heusenstamm“ von Franz Stein entnommen.