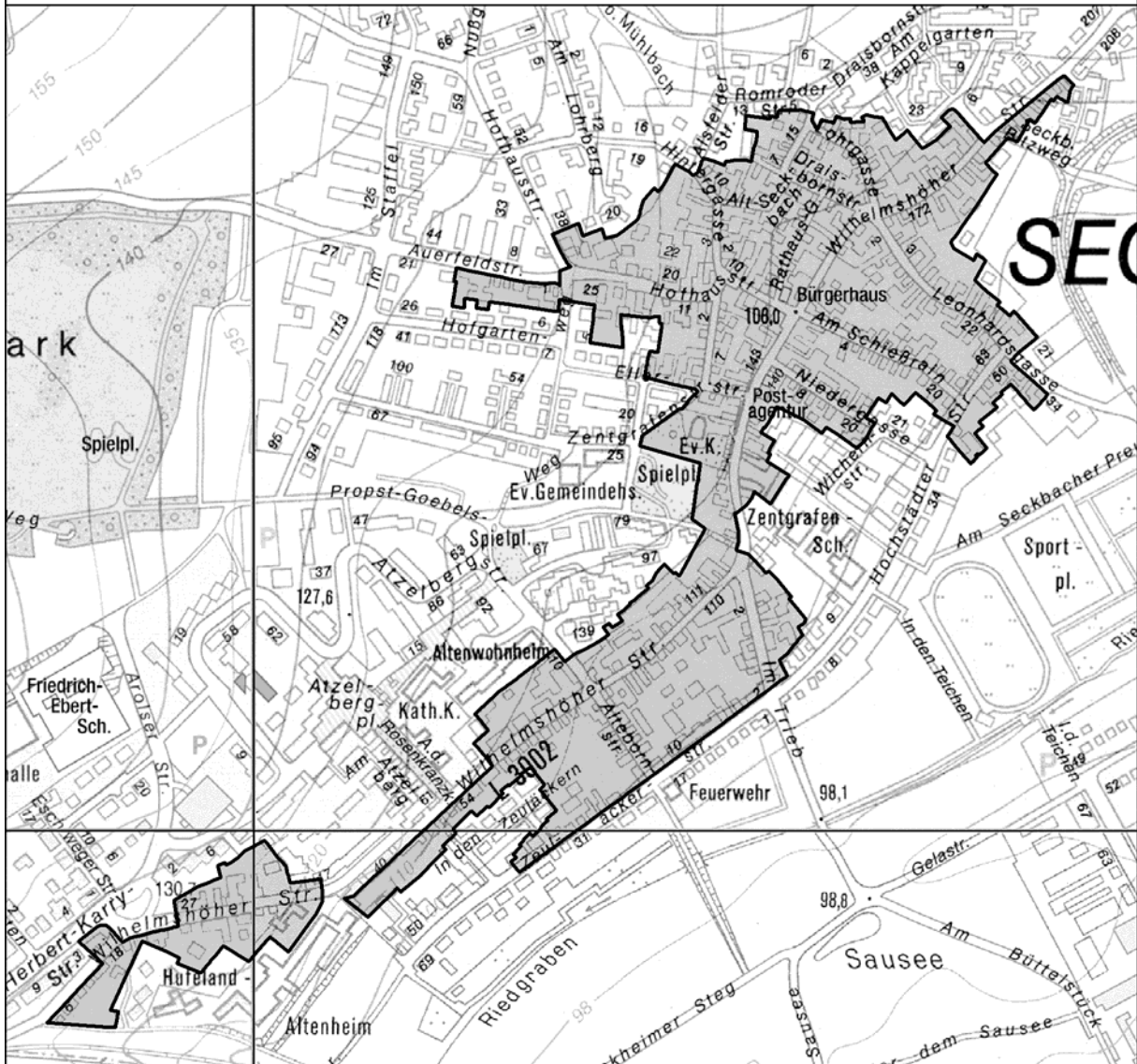


Begründung zur

Erhaltungssatzung Nr. 29

- Seckbach -

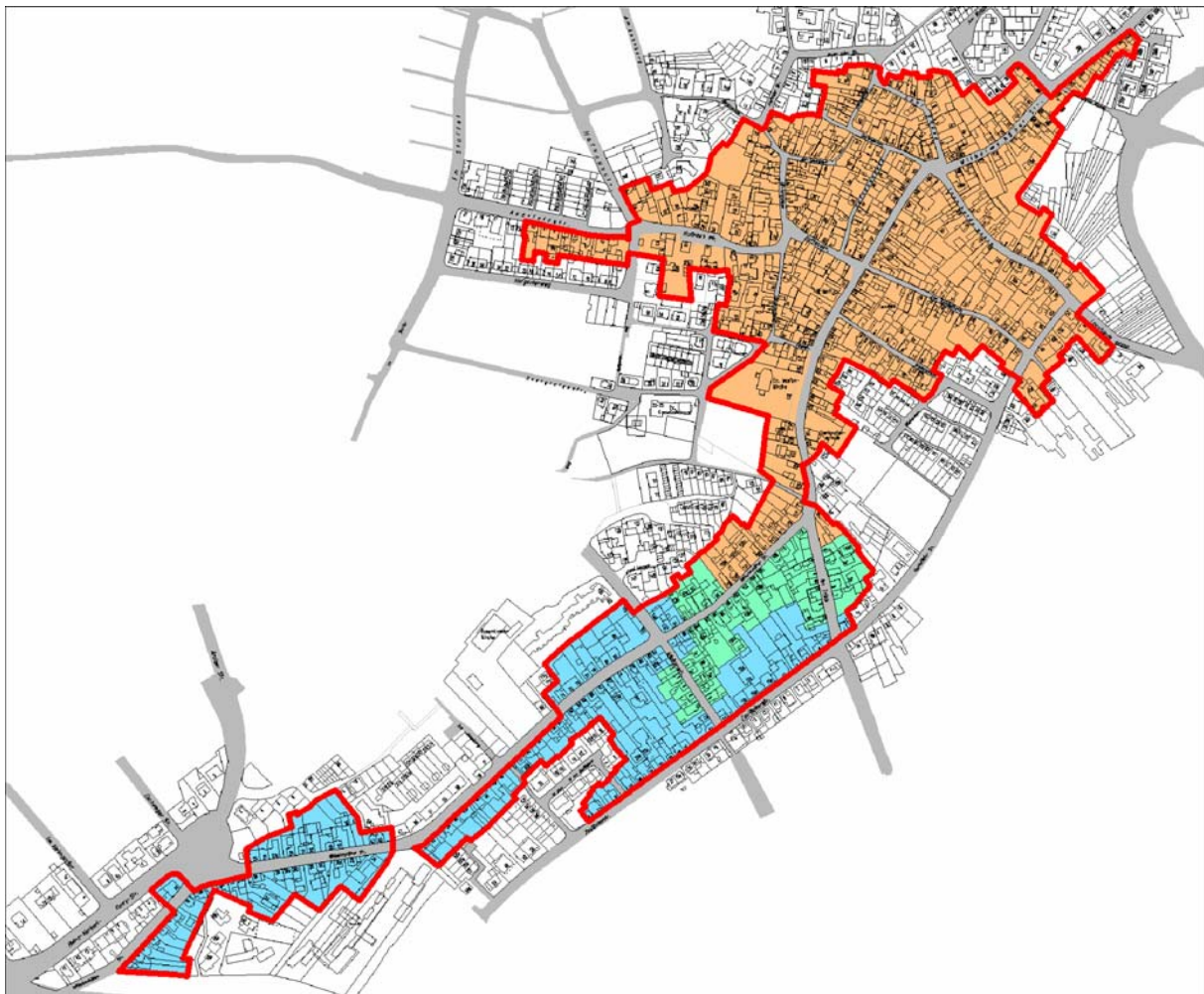


Die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ergibt sich aus den Struktur- und Gestaltungsmerkmalen der vorwiegend vorhandenen Gebäude Seckbachs. Maßgebend sind sowohl die Merkmale der Baustruktur als auch die Fassadenmerkmale der Gebäude. Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt von Gebäuden, die das historische Ortsbild prägen, und ist auch als Maßstab für einzufügende Neubauten zu verstehen.

Einzelne Bauten, die sich weder in der Anzahl der Geschosse, noch in ihrer Bauweise oder Fassadengestaltung in das Gebiet einfügen, sind nicht maßgebend. Auch Gebäude mit öffentlichen Nutzungen (z. B. Kirchen und Gemeindehäuser, Schulen, Altenwohnheime oder andere soziale und öffentliche Einrichtungen) haben eine Sonderstellung und dürfen nicht als Vergleichsmaßstab herangezogen werden. Sie können aber im städtebaulichen Zusammenhang unverzichtbare Bestandteile des Ortsbildes darstellen.

(1) Festlegung und Charakterisierung der Teilgebiete

Die Analyse der Bau- und Siedlungsstruktur verdeutlicht, dass innerhalb des empfohlenen, neuen Geltungsbereichs für eine Erhaltungssatzung drei unterschiedlich strukturierte, ortsbildprägende und damit typische Bereiche vorhanden sind:



Teilgebiete städtebaulicher Eigenart

Legende

- Teilgebiet 1:
Dörfliche Baustruktur
- Teilgebiet 2:
Gemischte Baustruktur
- Teilgebiet 3:
Gründerzeitliche Baustruktur
- Geltungsbereich

Teilgebiet 1: Dörfliche Baustruktur (1500-1870): Teilgebiet 1 ist der Bereich des alten Ortskerns mit überwiegend kleinteiliger, giebelständiger Bebauung.

Teilgebiet 2: Gemischte Baustruktur (1850-1900): Teilgebiet 2 ist der Bereich der Gründerzeitbebauung mit vorwiegend traufständiger, geschlossener Bauweise, der durchmischt ist mit Gebäuden in dörflicher Bauweise.

Teilgebiet 3: Gründerzeitliche Baustruktur (1870-1920): Teilgebiet 3 ist der Bereich der Gründerzeitbebauung mit vorwiegend traufständiger, geschlossener Bauweise.

(2) Struktur- und Gestaltungsmerkmale der vorwiegend vorhandenen Gebäude in den Teilgebieten

Merkmale in Teilgebiet 1: Dörfliche Baustruktur (1500-1870)

Geschossigkeit, Traufhöhe

- 1-2 Geschosse
- kein Drempel

Dachgestaltung

- Satteldach, Sparrendach
- Dachneigung >40°
- keine Gauben
- geringer Dachüberstand

Fassadengestaltung

- Sichtfachwerk, Holzverschindelung oder verputzte Fassaden
- stehende Fensterformate, Klappläden
- niedriger Sockel

Bauweise

- Straßenrandbebauung
- überwiegend giebelständig
- Einzelhäuser, vereinzelt Hofreiten
- Hausbreiten: max.7,50 m

Merkmale in Teilgebiet 2: Gemischte Baustruktur (1850-1900)

Geschossigkeit, Traufhöhe

- 1-2 Geschosse
- kein Drempel

Dachgestaltung

- Satteldach
- Dachneigung >30°
- Schlepp- oder Giebelgauen, meist über ein Sparrenfeld
- geringer Dachüberstand

Fassadengestaltung

- überwiegend Putz-, teilweise Ziegelfassaden
- stehende Fensterformate
- Gewände, Gesimse
- niedriger Sockel

Bauweise

- Straßenrandbebauung
- trauf- und giebelständig
- Einzel- und Doppelhäuser
- Hausbreiten: giebelständig: max. 7,50 m, traufständig: max. 14 m

Merkmale in Teilgebiet 3: Gründerzeitliche Baustruktur (1870-1920)

Geschossigkeit, Traufhöhe

- 2-3 Geschosse
- kein Drempel, teilweise Zwerchhäuser

Dachgestaltung

- Satteldach
- Dachneigung >30°
- Schlepp- oder Giebelgauben, meist über ein Sparrenfeld
- geringer Dachüberstand

Fassadengestaltung

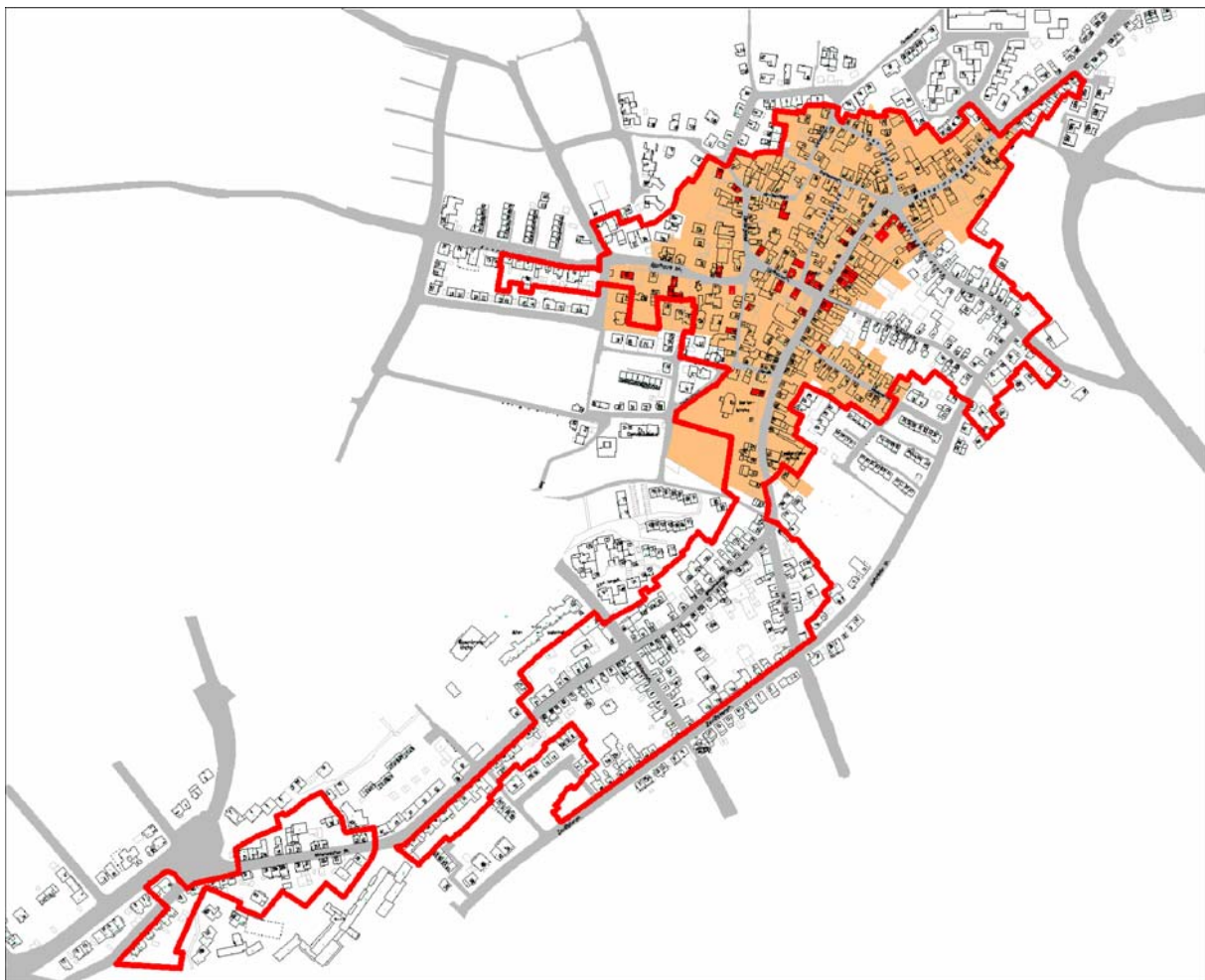
- überwiegend Putz-, teilweise Ziegelfassaden
- stehende Fensterformate
- Gewände, Gesimse
- niedriger Sockel

Bauweise

- Straßenrandbebauung
- überwiegend traufständig
- Hausgruppen
- geschlossenes Straßenbild
- Hausbreiten: max. 14 m

(3) Denkmalschutz

27 Fachwerkhäuser sind als Kulturdenkmäler geschützt. Sechs zu Hofreiten gehörende Scheunen stehen ebenfalls unter Schutz. Eine denkmalgeschützte Gesamtanlage erstreckt sich über die Hauptstraße Wilhelmshöher Str. 125 bis 185, Alt-Seckbach, Hintergasse, Ellerstraße, Draisbornstraße, Hofhausstraße und Rathausgasse und einen Teil der Leonhards- und Niedergasse. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch die ursprüngliche, dörfliche Bebauung. Die meisten Gebäude stammen aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Der Denkmalschutz ist ein wichtiges Instrument zur Erhaltung der historischen Gebäude. Die Eigentümer werden über fachgerechte Restaurierungen beraten. Eine Erhaltungssatzung dient der Unterstützung des denkmalpflegerischen Auftrags. Sie erfasst in einem Bereich, der über die denkmalgeschützte Gesamtanlage hinausgeht, historisch und strukturell wichtige Gebäude unterhalb der Schwelle zum Kulturdenkmal und trägt dazu bei, das Ortsbild auch in der Umgebung der denkmalgeschützten Gesamtanlage zu schützen.



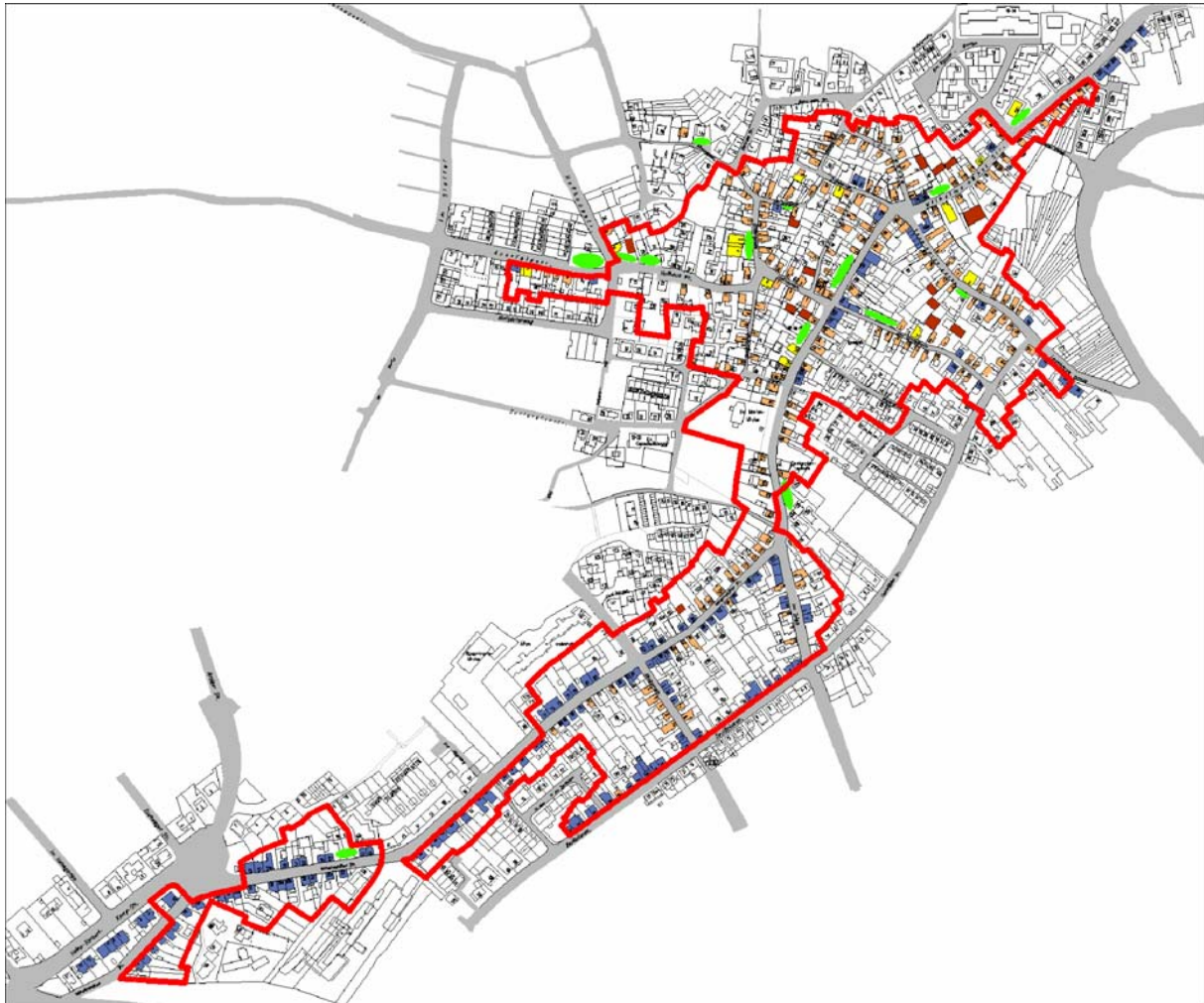
Kulturdenkmäler

Legende

- Kulturdenkmal
- Denkmalgeschützte Gesamtanlage
- Geltungsbereich

(4) Differenziertheit des Satzungsgebietes

Aufgrund der großen Differenziertheit der ortsbildprägenden Merkmale im Satzungsgebiet müssen im Einzelfall die Analysepläne "Baustruktur" und "Gebäude mit ortsbildprägenden Fassadenmerkmalen" für eine Beurteilung hinzugezogen werden.



Baustruktur

Legende

ortstypische Baustruktur:

- Dörfliche Baustruktur (giebelständig)
- Gründerzeitliche Baustruktur (traufständig)
- Scheune

Störungen der Baustruktur:

- Lücke
- unproportioniertes Gebäude
- Geltungsbereich



**Gebäude mit ortsbildprägenden
Fassadenmerkmalen**

Legende

■ Sichtfachwerk

■ dörf. Gründerzeithaus

Geltungsbereich

■ Fachwerk verputzt

■ Gründerzeit Putz

■ Fachwerk verschindelt

■ Gründerzeit Ziegel

Der Magistrat
Stadtplanungsamt