

ANLAGE 2 | ORTSBILDPRÄGENDE SIEDLUNGSBEREICHE MIT BESONDEREM SCHUTZBEDÜRFNIS

01 | FESSENBACH - Weinbergstraße - Winzerstraße



Gebietscharakter:

- ▶ Historischer Siedlungsbereich mit besonderer Bedeutung für die Ortsidentität
- ▶ Ortstypische strukturbildende straßenbegleitende Bebauung
- ▶ Schwerpunktbereich denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude
- ▶ Charakteristische ortsbildprägende Baumbestände/Rebflächen

Herausforderungen:

- ▶ Abzeichnender Verlust historischer Gebäude und Fassaden
- ▶ Ortsuntypische Nachverdichtung

Empfehlung Ortsbildentwicklung:

- ▶ Steuerungserfordernisse zur Sicherung des historischen Ortsbilds

02 | FESSENBACH - Im Vogelsang



Gebietscharakter:

- ▶ Ortsbildprägende Lage innerhalb des Landschaftsraums (Bergrücken/Tallage)
- ▶ Angemessene Maßstäblichkeit der Bebauung und angemessener Umgang mit Topographie
- ▶ Ortstypische Bauweise (Baumaterialien, Kubatur)
- ▶ Ortsbildprägende landwirtschaftliche Nebengebäude
- ▶ Charakteristische ortsbildprägende Baumbestände/Rebflächen

Herausforderungen:

- ▶ Störung der charakteristischen räumlichen Struktur durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten
- ▶ Ortsuntypische Nachverdichtung / Verlust innerörtlicher Freiflächen

Empfehlung Ortsbildentwicklung:

- ▶ Steuerungserfordernisse und Klärungsbedarf zur Abrundung Ortsrand



03 | FESSENBACH - Im Albersbach

Gebietscharakter:

- ▶ Ortsbildprägende Lage innerhalb des Landschaftsraums (Bergrücken/Tallage)
- ▶ Angemessene Maßstäblichkeit der Bebauung und angemessener Umgang mit Topographie im historisch geprägten Bereich; in Hanglagen jedoch bereits mit deutlichen Maßstabssprüngen überformt
- ▶ Ortstypische Bauweise (Baumaterialien, Kubatur)



Herausforderungen:

- ▶ Störung der charakteristischen räumlichen Struktur durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten
- ▶ Auflösung ortsbildprägender Kubaturen (Sockel, Balkone, Dachterrassen)
- ▶ Ortsuntypische Gestaltung der Dachlandschaft



Empfehlung Ortsbildentwicklung:

- ▶ aufgrund weitgehend abgeschlossener baulicher Entwicklung kein weiterer Steuerungsbedarf



04 A | ZELL-WEIERBACH - Talweg / Talbach



Gebietscharakter:

- Ortsbildprägende Lage innerhalb des Landschaftsraums (Bergrücken bzw. Tallage)
- Ortstypische strukturbildende straßenbegleitende Bebauung
- Angemessene Maßstäblichkeit der Bebauung und Umgang mit Topographie



Herausforderungen:

- Abzeichnender Verlust historischer Gebäude und Fassaden
- Störung der charakteristischen räumlichen Struktur durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten
- Ortsuntypische Nachverdichtung / Verlust innerörtlicher Freiflächen (insb. Höhenentwicklung/Einfügung in Hanglagen)
- Auflösung ortsbildprägender Kubaturen (Sockel, Balkone, Dachterrassen) u.a. Sockel-/Zufahrtsbereiche im Bereich Talweg



Empfehlung Ortsbildentwicklung:

- Steuerungserfordernisse zur Gestaltung weiterer Nachverdichtungs- und Umstrukturierungstendenzen



04 B | ZELL-WEIERBACH - Riedle / Bühlensteinstraße



Gebietscharakter:

- ▶ Ortsbildprägende Lage innerhalb des Landschaftsraums (Bergrücken bzw. Tallage)
- ▶ Angemessene Maßstäblichkeit der Bebauung und Umgang mit Topographie
- ▶ Ortstypische Bauweise (Bau-materialien, Kubatur)
- ▶ Ortsbildprägende landwirtschaftliche Nebengebäude
- ▶ Charakteristische ortsbildprägende Baumbestände/Rebflächen



Herausforderungen:

- ▶ Abzeichnender Verlust historischer Gebäude und Fassaden
- ▶ Störung der charakteristischen räumlichen Struktur durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten
- ▶ Ortsuntypische Nachverdichtung / Verlust innerörtlicher Freiflächen

Empfehlung Ortsbildentwicklung:

- ▶ Steuerungserfordernisse zur Gestaltung weiterer Nachverdichtungs- und Umstrukturierungstendenzen; aufgrund vergleichsweise hoher Potenzial- und Freiflächenanteile vorbereitende Flächenentwicklungsstrategie zu empfehlen



05 | ZELL-WEIERBACH - Ortskern / Rathausgasse



Gebietscharakter:

- ▶ Historischer Siedlungsbereich mit besonderer Bedeutung für die Ortsidentität
- ▶ Ortstypische strukturbildende straßenbegleitende Bebauung
- ▶ Schwerpunktbereich denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude
- ▶ Ortstypische Bauweise (Baumaterialien, Kubatur) mit hohem Anteil historischer Fachwerke

Herausforderungen:

- ▶ Abzeichnender Verlust historischer Gebäude und Fassaden
- ▶ Störung der charakteristischen räumlichen Struktur durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten
- ▶ Unbebaute bzw. mindergenutzte Flächenpotenziale mit besonderem Steuerungsbedarf (u.a. Rathausgasse)
- ▶ Ortsuntypische Gestaltung der Dachlandschaft

Empfehlung Ortsbildentwicklung:

- ▶ Steuerungserfordernisse zur Sicherung des historischen Ortsbids mit besonderem Schutzbedürfnis; vorrangige Priorisierung im Zusammenhang mit Bereich Heizengasse / Obertal (06) empfohlen



06 | ZELL-WEIERBACH - Obertal / Heizengasse



Gebietscharakter:

- ▶ Schwerpunktbereich denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude
- ▶ Ortstypische Bauweise (Baumaterialien, Kubatur)
- ▶ Ortstypische strukturbildende Hofbebauung
- ▶ Ortsbildprägende landwirtschaftliche Nebengebäude
- ▶ Charakteristische ortsbildprägende private Freiflächen und Einfriedungen

Herausforderungen:

- ▶ Abzeichnender Verlust historischer Gebäude und Fassaden
- ▶ Störung der charakteristischen räumlichen Struktur durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten
- ▶ Ortsuntypische Nachverdichtung / Verlust innerörtlicher Freiflächen
- ▶ Ortsuntypische Gestaltung der Dachlandschaft

Empfehlung Ortsbildentwicklung:

- ▶ Bereich Heizengasse / Obertal: Steuerungserfordernisse zur Sicherung des historischen Ortsbilds mit besonderem Schutzbedürfnis; vorrangige Priorisierung im Zusammenhang mit Rathausgasse (05) empfohlen
- ▶ Bereich Heizengasse / Weierbächle: Steuerungserfordernisse und Klärungsbedarf zur Abrundung Ortsrand

07 | ZELL-WEIERBACH - Weierbächle / Inselstraße



Gebietscharakter:

- ▶ Schwerpunktbereich denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude
- ▶ Ortstypische Bauweise (Baumaterialien, Kubatur)
- ▶ Ortstypische strukturbildende Hofbebauung
- ▶ Ortsbildprägende landwirtschaftliche Nebengebäude
- ▶ Charakteristische ortsbildprägende private Freiflächen und Einfriedungen



Herausforderungen:

- ▶ Störung der charakteristischen räumlichen Struktur durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten
- ▶ Ortsuntypische Nachverdichtung / Verlust innerörtlicher Freiflächen



Empfehlung Ortsbildentwicklung:

- ▶ Steuerungserfordernisse und Klärungsbedarf zur Abrundung Ortsrand



08 | RAMMERSWEIER - Rathaus



Gebietscharakter:

- ▶ Historischer Siedlungsbereich mit besonderer Bedeutung für die Ortsidentität
- ▶ Ortstypische strukturbildende straßenbegleitende Bebauung
- ▶ Ortstypische strukturbildende Hofbebauung
- ▶ Schwerpunktbereich denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude
- ▶ Ortstypische Bauweise (Baumaterialien, Kubatur)
- ▶ Charakteristische ortsbildprägende private Freiflächen und Einfriedungen

Herausforderungen:

- ▶ Abzeichnender Verlust historischer Gebäude und Fassaden (punktuell entlang Weinstraße)
- ▶ Störung der charakteristischen räumlichen Struktur durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten
- ▶ Auflösung ortsbildprägender Kubaturen (Sockel, Balkone, Dachterrassen)

Empfehlung Ortsbildentwicklung:

- ▶ aktuell kein weiterer Steuerungsbedarf; Maßnahmenfokus öffentlicher Raum

09 | RAMMERSWEIER - Weinstraße / Grenzbächlein



Gebietscharakter:

- ▶ Ortsbildprägende Lage innerhalb des Landschaftsraums (Bergrücken bzw. Tal-lage)
- ▶ Ortstypische strukturbildende straßenbegleitende Bebauung
- ▶ Historischer Siedlungsbereich mit besonderer Bedeutung für die Orts_iden-tität
- ▶ Schwerpunktbereich denkmalgeschütz-ter und erhaltenswerter Gebäude
- ▶ Angemessene Maßstäblichkeit der Be-bauung und angemessener Umgang mit Topographie
- ▶ Ortstypische Bauweise (Baumaterialien, Kubatur)



Herausforderungen:

- ▶ Abzeichnender Verlust historischer Ge-bäude und Fassaden
- ▶ Ortsuntypische Nachverdichtung / Ver-lust innerörtlicher Freiflächen
- ▶ Auflösung ortsbildprägender Kubaturen (Sockel, Balkone, Dachterrassen)

Empfehlung Ortsbildentwicklung:

- ▶ Steuerungserfordernis zur Sicherung des historischen Ortsbildes

