

3 Qualitäten und Mängel im städtebaulichen Zusammenhang (Bestandsaufnahme / Analyse)

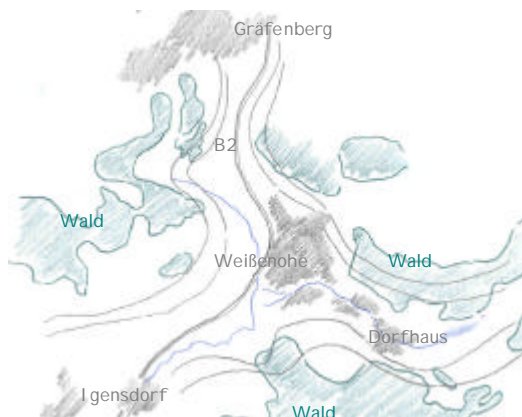
3.1 Ortsbild

Das Erscheinungsbild eines Ortes setzt sich aus vielerlei Faktoren zusammen. Von großräumlichen Gegebenheiten wie der umgebenden Landschaft und Topographie bis hin zu Baudetails, fügen sich Kleinigkeiten zu einem "ganz besonderen" Ortsbild zusammen.

3.1.1 Umgebende Landschaft und Ortsrand

Die naturräumliche Lage der Gemeinde Weißenhohe bringt eine bewegte Topographie mit sich. Beide Altorte liegen eingebettet in der umgebenden hügeligen bis steil ansteigenden Landschaft und werden in ihren Randbereichen von Waldgebieten eingefasst.

Weißenhohe liegt genau im Schnittpunkt des von Gräfenberg kommenden Tales, das sich weiter Richtung Igensdorf schwingt und dem nach Osten verlaufenden Lillachtal. Die vereinfachte Schemazeichnung zeigt den Verlauf der Höhenlinien und die Lage Weißenohes zwischen den Höhenrücken. Dabei liegt der eigentliche Ortskern relativ eben im Talgrund, wohingegen die jüngeren Ortsteile v.a. den Nordhang hinauf reichen.



Dorfhaus liegt nahezu am Talende, eingebettet zwischen zwei Höhenrücken. Die Siedlung selbst steigt von Weißenhohe kommend nach Osten hin an, entwickelt sich jedoch kaum am Nord- und Südhang hinauf.

Innerhalb des Ortsgefüges ist eine deutliche Höhenstaffelung zwischen Dorfhauser Straße, Bachlauf und Waldstraße gegeben.



Beide Orte werden durch Bachläufe und dem zugehörigen Bachvorland belebt. In den Randbereichen der Siedlungen sind noch traditionelle Streuobstwiesen zu finden. Bachläufe und Obstkulturen bringen die Grünstrukturen bis in die Untersuchungsgebiete hinein und stellen wichtige Bestandteile des Ortsbildes dar.

Der westliche Ortsrand von **Weißenohe** wird in erster Linie durch den Verlauf der Bundesstraße geprägt. Hier ergibt sich eine harte Kante zwischen dem Ortsrand und der weiteren Landschaft westlich des Straßenverlaufes.

Im Süden des Untersuchungsgebietes grenzen die geradlinige Fließrinne der Lillach und die daran angrenzende Böschungskante den Altort deutlich zur jüngeren Wohnbebauung hin ab.

Hingegen ist der Übergang zwischen Altort und jüngeren Wohnbebauungen im Norden und Nordosten eher fließend.

Positiv zu bewerten sind der südwestliche und östliche Ortsrand bzw. Altortrand. Hier stellen der mäandrierende Kalkachlauf und Lillachgrund mit Uferbegleitgrün und Streuobstwiesen einen gestalterisch hochwertigen Altortrand her.

3.1.2 Ortsstruktur

Weißenohe wird weithin durch die ehemalige Klosteranlage mit Klosterkirche dominiert. Sie bildet zusammen mit dem Brauereigelände und den kirchlichen Einrichtungen den zentralen Bereich des Ortes. Die strengen Formen, die geschlossenen Raumkanten und durchgehenden Traufen der Gebäude bilden einen kompakten Hofbereich, der gleichzeitig den Ortskern markiert. Dieser kompakten Anlage vorgelagert ist der eigentliche zentrale Platz im Straßengefüge an der Hauptstraße. Von hier aus schwingt sich ein Straßenzug hügelaufwärts, an dem sich der nördliche Siedlungsbereich des Altortes entlang entwickelt hat.

Die Ortsränder von **Dorfhaus** gliedern sich gut in die umgebende Landschaft ein. Angrenzende private Freiflächen, Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Nutzflächen stellen einen harmonischen Übergang dar.

Dorfhaus weist keine bauliche Dominante wie Weißenohe auf, jedoch ist auch von hier aus die Blickbeziehung Richtung Kloster ein wichtiger Teil des Ortsbildes.

Die Ortsstruktur hat sich entlang der einzigen Straße nach Osten hin entwickelt. Die Waldstraße setzt einen Abschluss nach Süden. Der Kern des Ortes wird durch den geschwungenen Straßenverlauf und einem dort situerten Grünbereich gebildet, der der Gastwirtschaft vorgelagert ist. Gebäudestellungen nordwestlich und südöstlich lassen eine Torwirkung entstehen und schließen diesen Bereich optisch ab.

Neben der Erschließungsstraße nimmt der Bachlauf die Funktion einer weiteren "Siedlungsachse" ein. Dem Bachlauf sind alle weiteren Gebäude bzw. Hofanlagen des Altortes zugeordnet.

3.1.3 Straßenräume, Platzräume & Hofanlagen

Weißenohe hat im Ortskern eine dreiseitige Platzanlage, die derzeit aber nur als Kreuzung mit grüner Verkehrsinsel wahrnehmbar ist. Traufständige stattliche Scheunen schließen den Platz nach Osten ab, wohingegen giebelständige Gebäude den westlichen Platzzugang markieren. Neben diesem Platz ist vor allem der in sich geschlossene Bereich Kloster/Brauerei mit seinem strengen Innenhofcharakter von städtebaulicher Bedeutung für das Ortsgefüge.

Als ortsbildprägende Straßenräume können die Bereiche Hauptstraße, die auch gleichzeitig die beschriebene Platzsituation und die Klosteranlage erschließen sowie die steil bergauf führende Sollenberger Straße mit den hangaufwärts gestaffelten Gebäuden, bezeichnet werden.

Historische landwirtschaftliche Hofanlagen mit stark ortsbildprägendem Charakter gibt es in Weißenohe nur noch im Bereich der ehemaligen Mühle, des verlassenen Anwesens Kalkachweg und des Anwesens Sollenberger Straße oberhalb des ehemaligen Kindergartens.

Dorfhaus mit seiner stark landwirtschaftlichen Prägung wird hingegen vorwiegend von Hofanlagen und deren Öffnung zum öffentlichen Raum hin geprägt. Dreiseit- und Zweiseithöfe bestehend aus Wohn- und Wohnstallhäusern mit freistehenden Scheunen und Nebengebäuden bilden deutliche Hofanlagen aus.

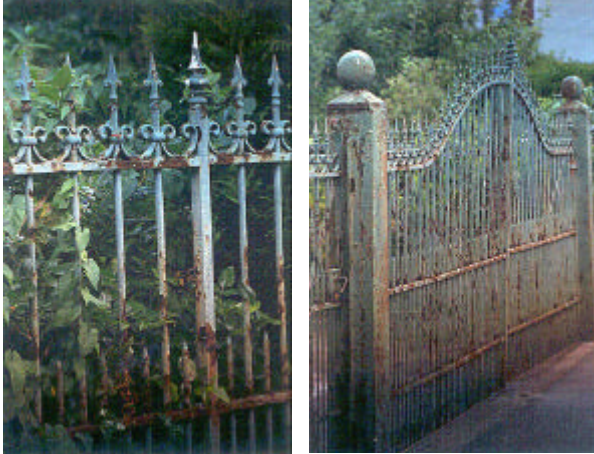
Weiterhin kann auch hier der Straßenraum Dorfhauser Straße mit der "Ortsmitte" und dem dorthin bzw. von dort weiterführenden relativ engen, klar definierten Straßenraum als ortsbildprägend beschrieben werden. Beide Situationen sowohl der steil bergauf führende, von giebelständigen Gebäuden markierte Straßenraum als auch der weiterführende Straßenabschnitt, einseitig durch Häuser markiert und auf der anderen Seite durch den Bachlauf begrenzt, prägen das Ortsbild und geben Dorfhaus einen ganz eigenen Charakter.

3.1.4 Raumkanten, Mauern & Einfriedungen

Wichtige Verbindungs- bzw. Trennungselemente mit stark ortsbildprägender Wirkung sind im Übergangsbereich zwischen Privatflächen und dem öffentlichen Raum zu finden: Stützmauern aufgrund der bewegten Topographie, Zäune und Mauern zur Abgrenzung des Privatbereiches aber auch Übergangsformen wie Sockelbereiche und ein grüner "Mauer- bzw. Gebäudefuß" sind hier zu nennen.

Dimensionierung aber auch die Gestaltung sind wichtiger Bestandteil des Ortsbildes. Die Gestaltung von Mauern mit Betonformsteinen und Verkleidung mit keramischen Fliesen sowie unzureichende Begrünung großflächiger Bereiche wirken sich negativ auf das Ortsbild aus. Historische, regionaltypische Einfriedungen und Mauerbeispiele wie schlichte Holzlattenzäune, kunstvolle Eisenstabzäune, Sandstein- und Bruchsteinmauern werden immer häufiger durch Maschendraht, Beton, Betonformsteine, Rancher- und Jägerzäune sowie Metallgitterzäune ersetzt.

Weißenohe
historischer Eisenstabzaun Klosterstraße1
gestalterisch positiv - ortsbildprägend



Dorfhaus
Holzlattenzaun und Bruchsteinmauer
gestalterisch positiv - ortsbildprägend



Weißenohe

Als *gestalterisch unbefriedigend* sind in Weißenohe besonders die Stützmauer am Beginn der Dorfhauser Straße (zwischen Kreuzung und ehemaliger Schule) sowie die geflieste Einfriedungsmauer in der Hauptstraße gegenüber der Hauptzufahrt zur Klosteranlage zu nennen.

Als gestalterisch hochwertig soll hier die Einfriedung des Anwesens Klosterstraße Nr.1 mit einem historischen, dekorativen Eisenstabzaun und zugehöriger Toranlage angeführt werden.¹

Dorfhaus

Einfache Holzlattenzäune, Bruchsteinmauern² und grüne Sockelbereiche sowie grüne Mauerfüße prägen hier noch das Ortsbild. Neuere Formen und Materialien sind hier weitaus seltener zu finden als in Weißenohe.

Besonders auffallend ist die Bruchsteinmauer mit kleiner Brunnenanlage am Ortseingang von Dorfhaus, die entlang der Dorfhauser Straße hangaufwärts führt.³

¹ Siehe rechte Fotos oben.

² Siehe linke Fotos oben.

³ Siehe Fotos "Bauliche Besonderheiten" Kapitel 3.2.1 Bualter und Denkmalwert.

3.1.5 Dachlandschaft

Die Dachlandschaft ergibt sich aus Gebäudestellung, Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Höhenentwicklung⁴ der Gebäude und dem Zustand der Dächer.

Die topographische Situation mit den umgebenden Hanglagen bietet einen Blick über die Dachlandschaft, die sich in beiden Ortsteilen von weitem relativ ruhig und einheitlich zeigt. Die vorherrschende Dachform ist das 45-55° steile Satteldach und nur vereinzelt setzen Walm- und Mansarddächer Akzente. Bei kleineren Nebengebäuden und Anbauten finden sich einfache Pultdächer. Dachaufbauten kommen am historischen Bestand nur selten vor und dann zumeist in Form einzelner Satteldachgauben oder schlichter Schleppegauben. Neuere Gebäude und Umbauten haben, insbesondere in Weißenhohe, größere Dachaufbauten, ortsuntypische Formen und Dacheinschnitte mit sich gebracht.

Altort Weißenhohe

Dachzustand	HG		NG		HG+NG	
	abs.	in%	abs.	in%	abs.	in%
in Ordnung	65	83,3	85	76,6	150	79,4
mangelhaft	12	15,4	25	22,5	37	19,6
nicht erhoben	1	1,3	1	0,9	2	1,1
	78	100	111	100	189	100

Altort Dorfhaus

Dachzustand	HG		NG		HG+NG	
	abs.	in%	abs.	in%	abs.	in%
in Ordnung	65	83,3	85	76,6	150	79,4
mangelhaft	12	15,4	25	22,5	37	19,6
nicht erhoben	1	1,3	1	0,9	2	1,1
	78	100	111	100	189	100

Dachmaterial	HG		NG		HG+NG	
	abs.	in%	abs.	in%	abs.	in%
Ton	64,5	82,7	59	53,2	123,5	65,3
Beton	4	5,1	2	1,8	6	3,2
Sonstiges	1,5	1,9	44	39,6	45,5	24,1
nicht erhoben	8	10,3	6	5,4	14	7,4
	78	100	111	100	189	100

Dachmaterial	HG		NG		HG+NG	
	abs.	in%	abs.	in%	abs.	in%
Ton	64,5	82,7	59	53,2	123,5	65,3
Beton	4	5,1	2	1,8	6	3,2
Sonstiges	1,5	1,9	44	39,6	45,5	24,1
nicht erhoben	8	10,3	6	5,4	14	7,4
	78	100	111	100	189	100

Der regionaltypische rote Tonziegel (Biber- & Falzziegel) bildet in beiden Altorten noch das Haupteindeckungsmaterial: bei über 80% der Hauptgebäude und über 50% der Nebengebäude. Der Zustand der Dächer ist bei rund 80% der Gebäude in Ordnung.

Generell zeigen sich schlechter Zustand und/oder ortsuntypische Materialien vorzugsweise an Nebengebäuden, da diese für die Besitzer eine untergeordnete Bedeutung haben und entsprechend kostengünstiger instandgehalten werden. Besonders negativ sind hierbei Materialien wie Wellplastik und Welleternit, die nicht patieren können, zu bewerten.

Eine gewisse Lebendigkeit der Dachlandschaft ergibt sich, trotz regionaltypischer, relativ einheitlicher Dacheindeckung und Dachformen, aufgrund der Gebäudestellung und den damit zusammenhängenden Firstrichtungen sowie der topographischen Situation.⁵

⁴ Vgl. dazu Thema Geschossigkeit. Kapitel 3.2.4.

⁵ Vgl. dazu Thema Ortsbild. Kapitel 3.1.

3.2 Bausubstanz

3.2.1 Baualter und Denkmalwert

Eine Einschätzung der Gebäude nach ihrer Entstehungszeit ist von Außen, aufgrund vielfacher Überformung (An- und Umbauten), nur schwer durchzuführen. Unterschieden wurde nach Gebäuden des 17./18., 19. und 20. Jahrhunderts. Im 20. Jahrhundert konnte eine etwas differenziertere Einstufung in 10er bzw. 20er Schritten erfolgen. Bei der Beurteilung wurden vorwiegend Hauptgebäude und herausragende Nebengebäude eingeschätzt.

Im Ortskern von **Weißenohe** befindet sich noch ein beachtlicher Bestand an historischen Gebäuden aus dem 17. - 19. Jahrhundert. Mit Ausnahme der Klosteranlage und einzelner sanierter Gebäude wird die historische Bedeutung jedoch nicht bewusst. Starke Überformungen verdecken häufig die historischen Details und damit den historischen Charakter.

Die weitere bauliche Entwicklung setzte dann v.a. nach dem zweiten Weltkrieg in den 50er bis 70er Jahren ein. Ein erneuter Zuwachs konnte dann in den 90er Jahren festgestellt werden.

Die Bausubstanz in **Dorfhaus** ist aufgrund ihrer Schlichtheit deutlich schwieriger einzuordnen. Nur ein Anwesen kann aufgrund seiner äußeren Merkmale deutlich dem 18. Jahrhundert zugeordnet werden. Der größte Teil der Hauptgebäude stammt vermutlich aus dem 19. und beginnenden 20. Jahrhundert.

Die weitere bauliche Entwicklung nach dem zweiten Weltkrieg setzte in den 50er Jahren ein, hielt sich aber in deutlichen Grenzen. Insgesamt ist der historische Charakter einer dörflichen Siedlung des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts noch offensichtlich.

Altort Weißenohe

Baualter	HG	
	abs.	in %
17./18. Jh.	17	21,8
19. Jh.	14	17,9
1900-1930	10	12,8
30er/40er Jahre	0	0,0
50er/60er Jahre	15	19,2
70er Jahre	11	14,1
80er Jahre	1	1,3
90er Jahre	9	11,5
nicht beurteilt	1	1,3
	78	100,0

Altort Dorfhaus

Baualter	HG	
	abs.	in %
17./18. Jh.	1	4,2
19. Jh.	10	41,7
1900-1930	5	20,8
30er/40er Jahre	0	0,0
50er/60er Jahre	3	12,5
70er Jahre	1	4,2
80er Jahre	2	8,3
90er Jahre	2	8,3
nicht beurteilt	0	0,0
	24	100,0

Baudenkmäler und bauliche Besonderheiten

Das historische Ortszentrum und insbesondere die noch vorhanden historischen Gebäude bzw. Baudenkmäler sind wichtiges Identifikationselement für eine Siedlung. Beispielsweise verbinden die meisten Besucher Weißenohe mit der ehemaligen Klosteranlage. Die vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Bauteile sind bereits ein Hinweis auf architektonisch-städtebauliche Qualität.

Gerade die Gesamtheit von Baudenkmalern, wie in Weißenhohe im Bereich der ehemaligen Klosteranlage und in deren Umfeld gegeben, erhöht den Denkmalwert. Diese Ensemblebereiche sind besonders schützenswert, da neben der historischen Bedeutung hier noch ein hoher Erlebniswert für Besucher hinzukommt. Diese Gesamtheit verdient als städtebaulich bedeutendes Gefüge besondere Beachtung und Schutz.

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Baudenkmalen des Bayerischen Denkmalpflegeamtes sind nur wenige Gebäude in den Untersuchungsgebieten genannt. Diese sind in allen Karten die Bausubstanz und das Ortsbild betreffend mit einem <D> gekennzeichnet.⁶ Archäologische Geländedenkmäler existieren zwar im Gemeindegebiet, liegen jedoch außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Weißenhohe

Dorfhauser Straße 6: Pfarrhaus, stattlicher Neubarock mit Mansarddach, 1901.

Hauptstraße 11: Bauernhaus, Massivbau, 18. Jh.; Fachwerkstadel.

Hauptstraße 17: Ehemaliges Forsthaus, Klosterbäckerei, im Kern 17. Jh., verputztes Fachwerk.

Klosterstraße 14/16: Kath. Pfarrkirche St. Bonifaz, Wunibald und Walburg, ehem. Benediktinerklosterkirche, 1692 bis 1707 nach Plänen von Johann Dientzenhofer; mit Ausstattung; Klostergebäude 1725/27 wohl nach Plänen von Johann Dientzenhofer; an der Südseite der Kirche Anbau mit Kreuzgang und Sakristei; Westflügel, dreigeschossig mit abgewalmtem Dach.

Klosterstraße 16: Friedhofstor, 18. Jh. mit Wappen der Herren von Hirschberg, bez. 1788; zwischen Klosterbrauerei & Kirche.

Klosterstraße 18/20/22: Klosterbrauerei, zweiflügeliger Satteldachbau, bez. 1827; zugehörig Stadel, bez. 1705.

Mühlenweg 6: Ehem. Klostermühle, stattlicher Satteldachbau, massiv, frühes 18. Jh.

Im Verzeichnis wurde weiterhin aufgeführt ein Bauernhaus, 1. Hälfte 19. Jh., mit Fachwerkstadel, 18./19. Jh., Anwesen Sollenberger Straße. Diese wurden jedoch abgebrochen und anstelle der historischen Gebäude wurde ein Neubau errichtet.

Dorfhaus

Hüttenbacher Straße 5: Bauernhaus, Wohnstallbau, Giebelfachwerk 18. Jh.

Im Verzeichnis wurde weiterhin aufgeführt die ehemalige Mühle, Dorfhauser Straße 78. Diese wurde jedoch abgebrochen und anstelle des historischen Gebäudes wurde ein Neubau errichtet.

⁶ Die für diese Untersuchung vorliegenden Plangrundlagen haben z.T. abweichende Hausnummern ergeben. Die Zuordnung entsprechend der Denkmalliste erfolgte nach Ortseinsicht.

Bauliche Besonderheiten in Weißenhohe

Die bedeutendsten Gebäude werden bereits in der Denkmalliste aufgeführt und kurz beschrieben. Jedoch sollen hier beispielhaft noch einige Gebäude und Details genannt werden.

Die *ehemalige Klosteranlage* ist für Weißenhohe der zentrale Bereich und gleichzeitig auch der mit den meisten baulichen Besonderheiten. Die Hauptzufahrt erfolgt durch eine alte Toranlage mit seitlichen Wandpfeilern, Segmentbogentor und beidseitigen Radabweisern. Vom Tor führt die Hofanlage geradeaus auf die Klosterkirche zu. Die Klosterfassade und die angrenzenden Westflügel fallen allein durch die imposante Fassadengestaltung auf.



Die Massivität des Gebäudes wird betont durch die Sandsteinquaderfassade sowie durch die barocken Fassadenelemente. Wandpfeiler betonen die Senkrechte und querlaufende Gesimse und Profilierungen die Waagrechte. Das Portal des Westflügels fällt durch seine barocke Portalrahmung und den gesprengten Segmentgiebel besonders ins Auge. Aufwendige Fensterrahmen betonen die gleichmäßigen Fensterachsen.



Zum östlichen Altortrand hin wirkt neben der Klosterfassade, die auf dieser Seite schlicht verputzt erscheint, das *Mühlenanwesen*, das stattliche neubarocke Pfarrhaus und die ehemalige Schule. Dem Besucher fällt besonders das schön renovierte Anwesen Mühlenweg 6 (Bild links) auf. Die alte Hofanlage mit dem Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden liegt eingebettet in der Bachaue und ist umrahmt von alten Obstbäumen.



Aber auch deutlich kleinere Anwesen tragen viel zum Ortsbild bei. Angeführt werden sollte an dieser Stelle besonders das Anwesen *Hauptstraße 11* (Bild linkes Gebäude). Das zur Straße hin nur durch seine schmale Giebelseite hin wirksame ehemalige Wohnstallhaus ist noch unsaniert, begeistert jedoch alle Besucher allein durch seine üppige Fassadenbegrünung und die historischen Fenster mit Klappläden. Das daran angrenzende Anwesen Hauptstraße Nr. 13 ist bereits saniert (Bild rechtes Gebäude).

Bauliche Besonderheiten in Dorfhaus

Das nächste Kapitel mit Beschreibung historischer und regionaltypischer Gestaltungselemente gibt gleichzeitig auch einen Beleg für bauliche Besonderheiten in der Gemeinde Weißenlohe. Die ausgewählten Bilder zeigen ausnahmslos Gebäude bzw. Bauteile aus Dorfhaus.



Viehwaage Dorfhauser Straße



Bruchsteinmauer und Brunnenanlage Dorfhauser Straße



Ergänzend sind hier noch die vielen historischen Hofanlagen, die stattlichen Nebengebäude, aber auch kleinste Bauten wie das Backhaus und die ehemalige Viehwaage zu nennen, die deutlich die landwirtschaftliche Orientierung des Ortes zeigen.

Abschließend sei hier noch auf den Brunnen in der Dorfhauser Straße (am Ortseingang von Weißenlohe kommend) hingewiesen. Die Bruchsteinmauer – Stützmauer zum Gelände hin – "weicht zurück" und bildet ein kleines Plätzchen mit Sitzbank und Brunnen aus.

3.2.2 Gestaltung der Baukörper

Historische & regionaltypische Gestaltungsmerkmale

Anhand der noch vorhandenen historischen Bausubstanz sind ortstypische Gestaltungsmerkmale noch deutlich erkennbar. Insgesamt zeigt sich die Bausubstanz in Weißenhohe stärker überformt und verfremdet als in Dorfhaus.

Die für die fränkische Region typische Form der Baukörper ist die schlichte rechteckige Form. Geradlinigkeit und Kompaktheit, ohne zurückversetzte Fassadenteile, An- oder Vorbauten zeichnen die Baukörper an sich aus.

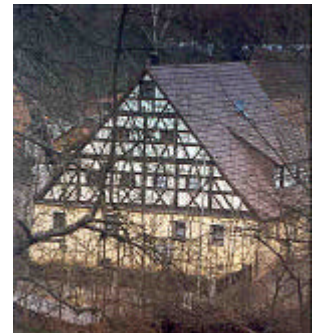
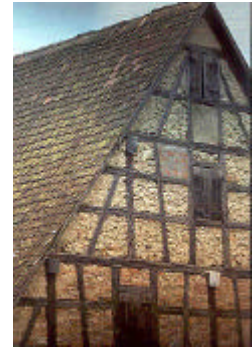
Entsprechend schlicht ist auch die Gestaltung der Fassade. Verputzte Fassaden (Fein-, Rau- und Kellenputze) ohne auffallende Dekorelemente sind für die Hauptgebäude charakteristisch. Stattliche Nebengebäude (Scheunen) haben stark ortsbildprägende Fachwerkgiebel und einzelne Fassadenteile mit sichtbarem, vorwiegend konstruktivem Fachwerk (z.B. straßenseitige Giebel).

45-55° steile Satteldächer mit roten Tonziegeln schließen giebelseitig bündig an die Fassade an⁷. Einziges Dekorelement in diesem Bereich ist ein leicht abgesetzter Rahmen, der eine Einfassung der giebelseitigen Fassade bildet und damit die Dachkante betont. Dachaufbauten sind relativ selten. Es handelt sich hierbei um Einzelgauben mit Sattel- oder Schleppehdach.



Die Traufseite selbst zeigt einen leichten Dachüberstand von maximal 30 cm. Die Konstruktionselemente der Traufe sind häufig angeputzt und farblich abgesetzt.

Die Fassaden selbst wirken vorwiegend durch die Anordnung der Fenster. Symmetrische Fensterachsen bilden eine Rhythmisierung und prägen die Fassadenseiten.



⁷ Vgl. dazu Kapitel Dachlandschaft

Insbesondere die stattlichen straßenseitigen Giebelseiten (Schauseiten) sind mit vorwiegend 4-5 Fensterachsen stark ortsbildprägend. Die Fenster sind höher als breit, d.h. sie sind als sog. stehende Rechtecke ausgeformt. Für historische Gebäude typisch sind weiße Holzfenster, die nochmals zweiflügelig unterteilt sind oder einen Kämpfer (zweiflügelig mit Oberlicht) ausgebildet haben. Der zugehörige Wetter- und Lichtschutz sind zweiflügelige Klappläden aus Holz. Die Fenster sitzen meist bündig in der Fassade und nur vereinzelt sind Fensterrahmen farblich abgesetzt.

Die Fassade wird meist nach unten, durch einen Sockelbereich, leicht vorspringend und/oder farblich abgesetzt, abgeschlossen.

Überformung & ortsuntypische Gestaltungselemente⁸

Die ständige Nutzung, die veränderten Nutzungsansprüche an Gebäude und Freiflächen, Modernisierung und moderne Ansprüche an Wohnräume tragen häufig zum Verlust historischer Gestaltungselemente bei. Besonders betroffen sind von dieser Tendenz leicht veränderbare und austauschbare Bauteile: Neue Kunststofffenster mit "praktischen" ungeteilten Glasflächen, Rollos statt Klappläden, moderne "sichere" Haustüren aus Metall und Kunststoff sowie eine neue Dacheindeckung aus Betonziegel, Wellplastik und ähnliche Materialien.

Aber auch massivere Veränderungen in Form neuer Anbauten, zurückspringender Fassaden, Balkonvorbauten, großer Dachüberstände und ortsfremder Fassadengestaltung (stark strukturierte "moderne" Putzarten, flächiger Fassadenverkleidungen mit Fliesen, Kunststoff und Eternit) tragen zur erheblichen Veränderung des Ortsbildes bei.

Vorrangig ist hier **Weißenohe** zu nennen. Mit Ausnahme einiger weniger (noch nicht sanierter) Gebäude und Baudenkmäler haben an den meisten Gebäuden bereits mehr oder minder starke Veränderungen stattgefunden. Hier gilt es dringend regelnd einzugreifen und Wege aufzuzeigen, wie und was erneuert werden sollte.

Dorfhaus, mit der insgesamt viel schlichteren Baugestaltung, aber auch mit Gebäuden, die deutlich schwächer neuen Nutzungsanforderungen unterworfen sind⁹, zeigt insgesamt weniger neue, ortsfremde Gestaltungselemente und Materialien.

⁸ Vgl. dazu ortsfremde Materialien im Dachbereich, Kapitel Dachlandschaft.

⁹ Kontinuierlich landwirtschaftliche Orientierung.

3.2.3 Bauzustand

Als Grundlage für Art und Umfang erforderlicher Erneuerungsmaßnahmen an Gebäuden wurde der Zustand der einzelnen Gebäude von Außen beurteilt und entsprechend in vier Bewertungsgruppen eingeordnet:

- guter Bauzustand: Neubauten und bereits erneuerte/sanierte Gebäude, deren baulicher Zustand keine Maßnahmen erforderlich macht
- mittlerer Bauzustand: Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in geringem Umfang sind erforderlich; (neue Anstriche, kleine Ausbesserungsarbeiten im Putzbereich, Erneuerung von Fenstern etc.)
- schlechter Bauzustand: Umfassende Erneuerungsarbeiten, unter Umständen konstruktive Eingriffe sind erforderlich, (starke Putzschäden, Feuchteschäden, Mängel an tragenden Bauteilen etc.)
- Substanz gefährdet: Sofortmaßnahmen und umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich; (dies betrifft insbesondere einsturzgefährdete Baukörper, seit längerem unbewohnte und vernachlässigte/verwahrloste Gebäude)

Bei der Beurteilung wurde der allgemeine bauliche Zustand (Gesamteindruck), der Zustand der Außenwände und Fassadenbereiche sowie der Zustand von Einzelementen herangezogen.

Weißenohe

Der Zustand der Baukörper ist in Weißenohe insgesamt besser als in Dorfhaus. Rund 45% aller Hauptgebäude sind in Ordnung, ca. weitere 28% bedürfen kleinerer Maßnahmen. Jedoch sind auch an 21 Hauptgebäuden gravierende Mängel festzustellen, die umfangreicher Sanierungsmaßnahmen bedürfen.

Der Zustand der Nebengebäude zeigt sich generell etwas schlechter, was wiederum aufgrund der untergeordneten Nutzung und der für die Besitzer geringeren Bedeutung zustande kommt.

Dorfhaus

Nur 38% der Hauptgebäude wurden als in Ordnung eingestuft, an weiteren 38% sind kleinere Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die restlichen Prozent (6 Hauptgebäude) bedürfen umfangreicher Erneuerung.

Besonders problematisch zeigt sich hier der Zustand der Nebengebäude. An rund 50% sind hier größere Schäden und Mängel festzustellen. Leerstand, keine adäquate Nutzung stehen großen finanziellen Aufwendungen bei einer Sanierung der zum Teil sehr großen und zudem historischen Gebäuden gegenüber.

Altort Weißenohe

Bauzustand	HG		NG		HG+NG	
	abs.	in%	abs.	in%	abs.	in%
gut	35	44,9	27	24,3	62	32,8
mittel	22	28,2	39	35,1	61	32,3
schlecht	16	20,5	39	35,1	55	29,1
gefährdet	5	6,4	6	5,4	11	5,8
	78	100	111	100	189	100

Altort Dorfhaus

Bauzustand	HG		NG		HG+NG	
	abs.	in%	abs.	in%	abs.	in%
gut	9	37,5	13	18,8	22	23,7
mittel	9	37,5	15	21,7	24	25,8
schlecht	6	25,0	31	44,9	37	39,8
gefährdet	0	0,0	10	14,5	10	10,8
	24	100	69	100	93	100

3.2.4 Geschossigkeit

Die Höhenentwicklung einzelner Gebäude und damit die Geschossigkeit tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Ortes bei. Hierdurch entsteht einerseits ein homogenes Siedlungsgefüge und andererseits setzen Einzelgebäude Orientierungspunkte. Diese sind wiederum wichtig für Blickbeziehungen und stellen weithin sichtbare Ortsmerkmale dar.

Weißenohe

Wichtigster Bezugspunkt ist hier die Kirche mit Kirchturm und Klosteranlage, aber auch niedrigere gewerbliche Turmbauten (Brauerei), die sich über den sonstigen Gebäuden erheben. Ein- und zweigeschossige Bauten stellen die häufigste Geschossigkeit dar. Vereinzelt sind dreigeschossige Gebäude zu finden. Die große Zahl eingeschossiger Gebäude ergibt sich aus dem Anteil der Nebengebäude. Entsprechend sind zweigeschossige Gebäude bei den Hauptgebäuden am häufigsten anzutreffen. Die nach Norden steil ansteigenden Hänge und die entsprechende Bebauung lässt eine Unterscheidung zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss nur schwer zu. Grundsätzlich jedoch sind gerade in den Hanglagen zwei- und mehrgeschossige Gebäude besonders fernwirksam und aufgrund der Situierung entstehen unmaßstäblich wirkende Baukörper.

Altort Weißenohe

Geschossigkeit	HG		NG		HG+NG	
	abs.	in%	abs.	in%	abs.	in%
EO	0,5	0,6	24	21,6	24,5	13,0
E+(D)	0	0,0	59	53,2	59	31,2
E+D	17,5	22,4	5	4,5	22,5	11,9
E+I+(D)	17,5	22,4	4	3,6	21,5	11,4
E+I+D	32,5	41,7	2	1,8	34,5	18,3
E+II+(D)	8	10,3	0	0,0	8	4,2
Sonderform	2	2,6	9	8,1	11	5,8
nicht erhoben	0	0,0	8	7,2	8	4,2
	78	100	111	100	189	100

Dorfhaus

Die Lage von Dorfhaus, weitgehend am Talboden, lässt eine einheitlichere Höhenentwicklung entstehen. Lediglich am Ortseingang, von Weißenohe kommend, spielt die Gebäudestaffelung hangaufwärts mit entsprechender Höhenentwicklung eine wichtige Rolle im Ortsbild. Der größere Bestand an historischen, stark landwirtschaftlich geprägten Gebäuden hat weiterhin zur Folge, dass vorwiegend eingeschossige Gebäude anzutreffen sind und zweigeschossige Hauptgebäude wichtige Akzente setzen. Dreigeschossige Gebäude sind nicht vorhanden.

Erläuterung der Kürzel in nachfolgender Tabelle:

- EO Erdgeschoss mit Flachdach
- (D) nicht ausgebautes Dachgeschoss
- D ausgebautes Dachgeschoss
- I 1 Obergeschoss
- II 2 Obergeschosse
- Sonderformen = Gebäude ohne "normale" Geschossentwicklung (Türme, Brauerei, Kirche, Siloanlagen)

Altort Dorfhaus

Geschossigkeit	HG		NG		HG+NG	
	abs.	in%	abs.	in%	abs.	in%
EO	0	0,0	5	7,2	5	5,4
E+(D)	0	0,0	52	75,4	52	55,9
E+D	9	37,5	8	11,6	17	18,3
E+I+(D)	11	45,8	2	2,9	13	14,0
E+I+D	4	16,7	0	0,0	4	4,3
E+II+(D)	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sonderform	0	0,0	2	2,9	2	2,2
nicht erhoben	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	24	100	69	100	93	100

3.3 Wirtschaftsstrukturen & Gebäudenutzung

Durch die Aufnahme der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Bestandserhebung werden Kenntnisse über notwendige oder wünschenswerte Nutzungsänderungen ermittelt. Die Einschätzung der Gebäudenutzung erfolgte ausschließlich durch eine Außenbegehung. Erhebungsunsicherheiten treten auf¹⁰, sind aber erfahrungsgemäß für die Kernaussagen irrelevant.

Die Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht in ihrer Art und Verteilung kleinen Kommunen ohne weitreichende Versorgungsfunktion. Beide Orte sind in erster Linie Wohnstandorte, wobei der Ortsteil Dorfhaus noch stark landwirtschaftlich geprägt ist.

Störungen zwischen dem Brauereibetrieb und der angrenzenden Wohnnutzung in Weißenohe oder zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnnutzung in Dorfhaus, aufgrund von Geräusch- und Geruchsemissionen bzw. einer erhöhten Verkehrsbelastung, sind nicht bekannt. Eventuell auftretende Probleme sollten gemäß dem Grundsatz der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme beurteilt werden.

Altort Weißenohe

Nutzung	HG		NG		HG+NG	
	abs.	in%	abs.	in%	abs.	in%
Wohnen	62	79,5	2,5	2,3	64,5	34,1
Ladengeschäft	1,5	1,9	0	0,0	1,5	0,8
Dienstleistungen	0,5	0,6	0	0,0	0,5	0,3
Handwerk	1	1,3	2	1,8	3	1,6
Brauerei	3	3,8	17,5	15,8	20,5	10,8
Gastronomie	1,5	1,9	1	0,9	2,5	1,3
Landwirtschaft	0	0,0	7	6,3	7	3,7
kommunale Einr.	1,5	1,9	0	0,0	1,5	0,8
Kirche	1,5	1,9	1	0,9	2,5	1,3
Garage, Carport	0	0,0	30,5	27,5	30,5	16,1
Sonstiges	0	0,0	44,5	40,1	44,5	23,5
Leerstand	5,5	7,1	5	4,5	10,5	5,6
	78	100	111	100	189	100

Altort Dorfhaus

Nutzung	HG		NG		HG+NG	
	abs.	in%	abs.	in%	abs.	in%
Wohnen	23	95,8			23	25
Ladengeschäft						
Dienstleistungen						
Handwerk						
Brauerei						
Gastronomie	1	4,2	3	4,3	4	4,3
Landwirtschaft			37	55,1	37	40,2
kommunale Einr.			1	1,5	1	1,1
Kirche						
Garage, Carport			7	10,1	7	7,6
Sonstiges			16	23,2	16	17,4
Leerstand			4	5,8	4	4,4
	24	100	68	100	92	100

Grundsätzlich ist das hohe Maß an Wohnnutzung charakteristisch für einen Wohnstandort. Dieser Tatbestand liegt in beiden Untersuchungsgebieten vor. Ausschließlich entlang der Hauptstraße im "Altort Weißenohe" besteht eine gewisse Nutzungsmischung aus Arbeiten im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss. Besonders hier sollte diese vertikale Nutzungsmischung erhalten und nach Möglichkeit ausgebaut werden, um die Zentralität dieses Bereichs für das gesamte Gemeindegebiet zu sichern.

Einen Problembereich stellen generell leerstehende Gebäude im Altortgefüge dar. Die Zahl der leerstehenden Gebäude hält sich in Grenzen und von verödeten Ortsteilen kann noch nicht gesprochen werden. Inwieweit, bzw. wie stark die einzelnen Gebäude noch genutzt werden, z.B. wie viele Personen tatsächlich noch die großen ehemaligen Bauernhäuser bewohnen, kann an dieser Stelle nicht völlig geklärt werden. Besonders problematisch sind dabei alte Scheunengebäude, die einerseits wichtigen historischen Bestand darstellen, andererseits aber keine Nutzung mehr erfahren.

¹⁰ Erhebungsunsicherheiten treten auf, weil nur eine Außenbegehung stattfand.

Weißenohe

Nahezu 80% aller Hauptgebäude dienen ausschließlich dem Wohnen. In zirka weiteren 10% findet sich die klassische vertikale Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten. Die wichtigsten Ladengeschäfte im Altort sind eine Bäckerei und ein kleines Lebensmittelgeschäft. Ein Friseur sowie die örtliche Spenglerei (Sanitär- und Heizungsinstallation) stellen neben dem Brauereibetrieb die einzigen Handwerksbetriebe im Ortskern dar. Neben den kommunalen Einrichtungen (Gemeindehaus, Feuerwehr, Schule, Kindergarten), zählen die kirchlichen Einrichtungen und eine, der Brauerei angeschlossene Gastwirtschaft zum Ortskern. Einen Großteil der Bausubstanz bilden kleine Nebengebäude, Schuppen und Anbauten, deren genaue Nutzung nicht erkennbar ist, die aber den Hauptgebäuden ergänzend zugeordnet werden können.

Besonders auffällig sind ein leerstehendes historisches Hauptgebäude direkt im Ortskern an der Hauptstraße sowie eine bereits baulich stark gefährdete große Scheune am zentralen Platzbereich. Am Kalkachweg liegt ein komplett verödetes Anwesen mit Haupt- und Nebengebäuden.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der überwiegenden Nutzung Wohnen eine hohe PKW-Abhängigkeit der Bewohner der Untersuchungsgebiete, wie auch im Gesamtort bestehen dürfte. Die Nutzungen Versorgen und Arbeiten erfolgt größtenteils in den Unterzentren Gräfenberg und Igensdorf bzw. im Umland. Pendlerströme sind trotz der Wiederinbetriebnahme der Gräfenbergbahn auch weiterhin in der Hauptsache mit dem PKW zu erwarten.

Problematisch erscheint die Sicherstellung einer ortsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ein Metzgerladen fehlt bereits und das vorhandene kleine Lebensmittelgeschäft ("Tante-Emma-Laden") sowie der ortsansässige Bäcker werden vermutlich in den nächsten Jahren aufgeben.

Auch das Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen ist deutlich begrenzt und Erweiterungsflächen sind derzeit nicht gegeben. Begegnungsstätten für die verschiedenen Altersgruppen und attraktive Versammlungsräume für Bürgerversammlungen, Vereinstreffen, Dorffeste und ähnliche Feierlichkeiten stehen nicht zur Verfügung. Insbesondere für Jugendliche fehlen Treff- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Auch eine kleine Anlaufstelle für Wanderer und Besucher - mit entsprechenden Informationen über die Ortsteile - ist nicht vorhanden.

Dorfhaus

Die Nutzungsarten in Dorfhaus zeigen deutlich die Bedeutung der Landwirtschaft, die neben dem Wohnen die Hauptnutzungsart darstellt. Versorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Im Ortskern liegt ein Gastronomiebetrieb. Ein Großteil der Nebengebäude können noch deutlich der Landwirtschaft zugeschrieben werden. Hierbei sind besonders die stattlichen landwirtschaftlichen Scheunen zu nennen, die das Ortsbild prägen und den dörflichen Charakter widerspiegeln.

Leerstand ist hier nur bei Nebengebäuden zu finden. Allerdings ist zu vermuten, dass weitere Nebengebäude leer stehen oder nur noch teilweise genutzt werden, was von außen nicht immer offensichtlich erkennbar ist.

3.4 Freiflächen & Grundstücksnutzung

3.4.1 Besitzverhältnisse

Einen wichtigen Hinweis auf das mögliche Interesse der Bewohner bzw. Besitzer und deren Bereitschaft zur Sanierung und zum Erhalt der Ortsstrukturen kann über die Eigentumskartierung gegeben werden.

Von besonderem Interesse sind hierbei die Eigentümer, die noch auf ihrem Grundstück oder zumindest noch im von der Sanierung betroffenen Gebiet wohnen. Hier kann ein grundlegendes Interesse an Sanierungsmaßnahmen vorausgesetzt werden. Gemeindeeigener Besitz stellt zudem ganz konkrete mögliche Ansatzpunkte für Erneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum dar. Der öffentliche Raum ist weitgehend im Besitz der Gemeinde Weißenhohe. Problematisch ist jedoch, dass gerade die städtebaulichen Ortskerne (Klosteranlage und Dorfplatz Dorfhaus) in Privatbesitz sind.

In **Weißenhohe** sind noch rund 54% der Anwesen von den Eigentümern selbst bewohnt. Hinzu kommen weitere 13% der Anwesen, deren Besitzer noch in der Gemeinde Weißenhohe wohnen. Dem gegenüber stehen ca. 17% Anwesen, deren Besitzer bereits außerhalb der Gemeinde wohnen und vermutlich ein geringeres Interesse an Sanierungsmaßnahmen zeigen.

Sehr kompakte Bereiche sind in kirchlichem (Kirche, Friedhof, Pfarrhaus) und gemeindlichem Besitz (Feuerwehrhaus, Schule).

Besonders wichtig für Erneuerungsmaßnahmen erscheint das zentrale Gelände der ehemaligen Klosteranlage/Brauerei. Nahezu die gesamte Hofanlage ist in Besitz der Brauerei.

In **Dorfhaus** wohnen mit Ausnahme dreier, relativ kleiner Anwesen bzw. Gebäude, fast ausschließlich die Eigentümer noch auf dem Grundstück.

Die Flächen, die die "Ortsmitte" von Dorfhaus bilden, sind mit Ausnahme des Straßenraumes in Privatbesitz.

3.4.2 Grundstücksnutzung & Grundstückszuschnitt

Weißenhohe

Die Bebauung im Altort von Weißenhohe ist insgesamt relativ dicht und entsprechend werden die Grundstücke intensiv genutzt. Den Gebäuden zugeordnete Freiflächen sind stark versiegelt.

Dorfhaus

Die lockere dörfliche Bebauung mit vorwiegend großen Grundstücken und direkt angrenzenden, zum Ortsrand hin gerichteten Freiflächen sind typisch für die landwirtschaftlich geprägte Siedlung.

Dies gilt insbesondere für den Kernbereich (Klosteranlage/Brauerei) und für die Hanggrundstücke entlang Sollenberger Straße und Heufuhre. Stark beengte Verhältnisse, kleine Grundstücke und starke Überbauung prägen das Bild. Die zugeordneten Freiflächen sind als Zufahrten, Abstellmöglichkeiten und Stellplätze stark versiegelt. Die restlichen Freiflächen werden durch kleine Ziergärten intensiv genutzt.

Die Grundstücke entlang der Hauptstraße sind durch die dort noch vorhandene gewerbliche Nutzung geprägt. Hofflächen und Zufahrten sind versiegelt und werden ebenfalls gewerblich (Lager etc.) genutzt.

Die Grundstücksverhältnisse in den Randbereichen, besonders Richtung Süden und Osten sind deutlich anders gelagert. Großzügige Zuschnitte, große angrenzende Freiflächen prägen das Bild. Versiegelung und intensive Nutzung sind entsprechend auf das direkte Gebäudeumfeld beschränkt und die weiteren Freiflächen werden als extensive Grünbereiche genutzt.

3.4.3 Versiegelung

Weißenohe

Die Ortsmitte wird durch große zusammenhängende versiegelte Flächen aus Asphalt geprägt. Straßenräume, überdimensionierte Kreuzungsbereiche, Zufahrten und der gesamte Hofbereich der Brauerei bzw. Klosteranlage sind flächig versiegelt.

Hinzu kommen Gebäudevorflächen wie z.B. der Bereich Rathaus und Feuerwehrhaus, wo vollflächig Betonpflaster liegt.

Die Grundstücksnutzung kann grundsätzlich in intensiv genutzte und extensiv genutzte Hofflächen unterschieden werden. Diese Freiflächen sind meist hinter den Hofgebäuden situiert.

Die intensive Nutzung der Hofflächen ist traditionell bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung und den notwendigen Rangiermöglichkeiten im Hofraum. Da nicht mehr alle Hofanlagen landwirtschaftlich genutzt werden, hat sich auf einigen der ehemals intensiv genutzten Hofflächen Ruderalvegetation entwickelt.

Dorfhaus

Generell zeigt sich in Dorfhaus ein geringerer Versiegelungsgrad. Straßenrandbereiche sind entsprechend dem dörflichen Charakter weitgehend unbefestigt und sogar einige Straßenabschnitte in den Randbereichen zeigen sich als unbefestigte Flächen bzw. münden in Flur- und Feldwege.

Die privaten Hofflächen zeigen sich sehr unterschiedlich: wassergebundene Flächen sind ebenso anzutreffen wie stark versiegelte Bereiche, befestigt mit unterschiedlichen Materialien und in stark unterschiedlichem baulichen Zustand.

3.4.4 Grünflächen

Weißenohe

Die innerörtlichen, den Gebäuden zugeordneten Grünflächen zeigen sich zumeist als typisches Siedlungsgrün. Ziergärten mit dorfuntypischen, nicht heimischen Pflanzungen wie Fichten-/Thujahecken und Rasenflächen prägen das Ortsbild v.a. in der Sollenberger Straße und Heufuhre.

Traditionelle Obstbaumbestände (Streuobstwiesen) finden sich noch im Bereich der ehemaligen Mühle und südlich der Weiherstraße.

Einen wichtigen innerörtlichen Grünbereich stellt das Friedhofsareal dar. Der alte Teil der Anlage ist geprägt durch eine strenge Anlage und die angrenzende Bebauung mit geschlossenen Raumkanten nach Westen und Süden. Die Einfassung erfolgt durch Thuja- bzw. Fichtenhecken. Die Fläche wirkt monoton und gliedernde größere Bäume fehlen. Die zugehörigen Wege der Anlage sind mit Betonpflaster versiegelt. Der neue Teil liegt etwas tiefer, zeigt sich weitgehend ungestaltet, die Grabfelder liegen in der Rasenfläche. Wegeführung, Eingrünung bzw. Durchgrünung, Gliederung und Baumpflanzungen sind nicht vorhanden.

Straßenraumbegleitend ist nur wenig Grün vorzufinden. Die Verkehrsflächen nehmen hier große Teile in Anspruch. In der Kreuzung Weiherstraße/ Hauptstraße steht mittig ein Baum als verkehrslenkendes Element. Im Kreuzungsbereich Sollenberger Straße/Dorfhauser Straße befindet sich seitlich ein Grünbereich mit Brunnen und Bank, der allerdings gestalterisch unbefriedigend ist.

Dorfhaus

Die den Gebäuden zugeordneten Grünflächen sind im wesentlichen Nutz- und Ziergärten, wobei auch hier dorfuntypisches Siedlungsgrün mit nicht standortgerechter Pflanzung das Bild prägen.

Aufgrund der bewegten Topographie sind (Stütz-)Mauern und Zäune ein wesentlicher Bestandteil der Freiflächen und prägen das Ortsbild. Die zugehörigen Sockel sind sehr unterschiedlich gestaltet und teilweise nicht in dem vorhandenen Maße notwendig. Sie behindern Tierwanderungen und sind aus dorfökologischer Sicht negativ zu beurteilen.

Die Grünflächen im Bereich der Hofstellen sind zum Teil sehr reduziert. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung der Freibereiche sollten diese Flächen erweitert werden. Sogenannte Hofbäume sind nicht vorzufinden. In wenig genutzten Bereichen hat sich um die Nebengebäude eine Ruderalvegetation angesiedelt.

Historisch gewachsene Bauerngärten sind nicht mehr vorhanden.

In der Ortsmitte bei der Gaststätte befindet sich eine Grünfläche, die zum Teil als Spielplatz verwendet wird. Diesem Teilbereich kommt aufgrund der Lage eine besondere Bedeutung zu. Eine Neugestaltung dieses Bereiches unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes ist für das Ortsbild ein wichtiger Punkt.

Die Einbindung in die umgebende Landschaft und die Dorfrandeingrünung sind deutlich strukturiert und entsprechend dem ländlichen Charakter. Sie können positiv gewertet werden.

3.4.5 Bachläufe

Weißenohe

Der Bachlauf der Lillach ist von der Weiherstraße bis zum Kalkachweg geradlinig geführt. Ein teilweise unterirdischer Verlauf (verrohrt) und die lineare Führung lassen keine Mäandrierung zu.

Die von Norden kommende Kalkach zeigt sich weitgehend mit zugehörigem Ufervorlandbereich und standortgerechter Pflanzung (z.B. Erlen). Jedoch ist auch sie in Abschnitten im Bereich der B2 stark verbaut.

Dorfhaus

Innerorts wurde der Bachlauf der Lillach zum Teil verändert, durch Mauern gefasst bzw. verbaut. Hier kann keine natürliche Mäandrierung stattfinden. Auch die zugehörige Uferpflanzung ist stark verändert und entsprechend den unterschiedlichen Randnutzungen stark anthropogen überformt.

Im Übergang zur freien Landschaft (Lillingtal) steht dem Bachlauf Platz zur Verfügung, um in natürlicher Art und Weise zu mäandrieren. Die Ufervorlandbereiche zeigen eine standortgerechte Vegetation mit zum Teil nitrophilen Hochstaudenfluren durch die angrenzenden bewirtschafteten Wiesenflächen.

3.5 Verkehr

Das Untersuchungsgebiet ist im Westen über zwei Anschlüsse an das überörtliche Verkehrsnetz (B2 Nürnberg-Bayreuth) angeschlossen. Parallel zur Bundesstraße verläuft die Regionalbahntrasse der R21/ Gräfenbergbahn nach Nürnberg und Gräfenberg. Von Weißenohe führen Gemeindeverbindungsstraßen nach Sollenberg und Dorfhaus. Die verkehrlichen Probleme im Untersuchungsgebiet beruhen nahezu ausschließlich auf innerörtlichem Verkehr. Zeitlich im wesentlichen auf die Wochenenden und Feiertage begrenzt, stellt Besucherverkehr ein Problem im öffentlichen Verkehrsraum dar.

3.5.1 Verkehrsnetz

Weißenohe

Im Ort Weißenohe kann das Verkehrsnetz innerhalb des Untersuchungsgebietes wie folgt charakterisiert werden. Die Hauptstraße, Dorfhauser Straße und Sollenberger Straße, sind als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen einzustufen. Von ihnen aus verzweigt sich das weitere Netz zur Erschließung der bebauten Bereiche in Sammelstraßen

Dorfhaus

Dorfhaus ist derzeit ausschließlich über die im Ort endende Dorfhauser Straße an Weißenohe und das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Hüttenbacher Straße führt als landwirtschaftlicher Weg weiter Richtung Oberrüsselbach ist aber für den öffentlichen Verkehr nicht ausgebaut und gesperrt. Die im Süden von

(Weiherstraße, Gräfenberger Straße) und die ausschließlich zur Erschließung der Gebäude dienenden Anwohnerstraßen.

Ergänzt wird das innerörtliche Verkehrsnetz durch die beiden Anschlusspunkte an die B2. Die Bundesstraße stellt durch die Lärmbelastung der direkt angrenzenden Siedlungsbereiche ein Problem dar. Die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h wird nur selten eingehalten. Dies führt neben der Lärmproblematik auch zu Konflikten beim Einfahren auf die B2. Besonders problematisch wird die relativ spitz zulaufende nördliche Zufahrt gesehen.

An der südlichen Anschlussstelle führt eine Fußgängerampel sicher zum Gewerbegebiet und vor allem zur Haltestelle der Gräfenbergbahn.

3.5.2 Straßenraum

Weißenohe

In Weißenohe dominieren die beiden Kreuzungs- bzw. Platzbereiche zwischen den B2-Zufahrten den Straßenraum. Diese stellen durch ihre Unübersichtlichkeit, Dimensionierung und mangelnde Gliederung ein Problem dar. Im Bereich zwischen den beiden Kreuzungen kommt, es bedingt durch den begrenzten Verkehrsraum, zu Problemen zwischen Fußgängern und dem Kfz-Begegnungsverkehr. Die Ortseingangsbereiche (B2-Zufahrten) sind beide funktional und gestalterisch unbefriedigend.

Hinzu kommen Probleme in den Ortsausfahrtbereichen Richtung Sollenberg und Dorfhaus. Dort werden trotz der Tempo 30 Beschilderung teilweise deutlich überhöhte Geschwindigkeiten gefahren. In der Dorfhauser Straße werden Konfliktbereiche vor allem im Bereich Kindergarten gesehen. In der

Dorfhaus Richtung Weißenohe führende Waldstraße endet mit der Bebauung und führt als Feldweg weiter.

Die Erschließung ist insbesondere bei Bauarbeiten, Unfällen oder sonstigen Behinderungen in fast allen Bereichen von Dorfhaus nicht gesichert (fehlende 2. Erschließung).

Dorfhaus

Der Straßenzustand in Dorfhaus ist weitestgehend als schlecht zu bezeichnen. Teilabschnitte zeigen sich ebenso wie die seitlichen Randbereiche unbefestigt bzw. wassergebunden. Die Dimensionierung erscheint trotz einiger Engstellen als angepasst. Gefahrenbereiche ergeben sich aufgrund des begrenzten Verkehrsaufkommens nicht. Insgesamt lässt sich für Dorfhaus jedoch ein erhöhter Gliederungsbedarf im öffentlichen Raum ableiten. Dies trifft insbesondere auf die "Ortsmitte" im Bereich um das Gasthaus mit Parkplatz und dem südlich angrenzenden teilweise öffentlichen/teilweise privaten, wassergebundenen "Hofbereich" sowie auf den Kreuzungsbereich Dorfhauser Straße/ Hüttenbacher Straße/ Waldstraße zu.

Sollenberger Straße treten Probleme im Einmündungsbereich Gräfenberger Straße auf.

Der Straßenzustand ist mit Ausnahme des nördlichen Bereiches der Sollenberger Straße, tendenziell gut. In Teilbereichen wurde der Asphaltbelag teilweise ausgebessert bzw. für Arbeiten aufgebrochen, was aus gestalterischer Sicht negativ zu bewerten ist, jedoch die Funktionsfähigkeit nicht einschränkt. Der Kalkachweg ist wassergebunden. Dies wirkt sich bei schlechtem Wetter bzw. im Winter negativ aus. Besonders schlecht ist sowohl von Zustand, als auch von der Verkehrsordnung der Bereich Klosterstraße in Verbindung mit dem Innenbereich Kloster/Brauerei zu beurteilen.

Gestalterisch unbefriedigend ist letztlich die derzeitige Ausgestaltung des Einmündungsbereiches Heufuhre/ Gräfenberger Straße.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Weißenohe

Probleme mit privaten Stellplätzen sind allenfalls in Teilbereichen vorhanden, die Grundstücke bzw. vorhandene Garagen oder Carports bieten im wesentlichen ausreichend Platz zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfs.

Im öffentlichen Raum, vor allem im Ortszentrum, besteht ein augenscheinliches Problem mit parkenden Kraftfahrzeugen, was nicht zuletzt durch die zahlreichen Verkehrsregelungen unterstrichen wird. Insbesondere Halteverbotszonen sollen eine gewisse Ordnung schaffen, bleiben jedoch oftmals unbeachtet.

Der höchste Parkdruck liegt in den nutzungsintensiveren Bereichen der Hauptstraße (Läden, Handwerk, Brauerei) zwischen der Brücke am

Dorfhaus

Private Stellplätze stellen im Altort von Dorfhaus offenbar kein Problem dar. Ungeordnetes Parken kommt wochentags nur in Ausnahmen vor (z.B. entlang des Baches bei der Feuerwehr und am Plangebietseingang im Bereich Waage/ Brunnen). Bei der Gaststätte befindet sich eine geschotterte, ungegliederte Parkplatzfläche, die derzeit die einzige Parkmöglichkeit darstellt.

An Wochenenden und Feiertagen verursacht der Ausflugsverkehr in Dorfhaus einen hohen Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Die Besucher-PKWs werden, aufgrund mangelnder öffentlicher Parkplatzflächen, entlang der Dorfhäuser Straße abgestellt. Der Parkplatz bei der Gaststätte ist belegt. Der zugeparkte Straßen-

südlichen Ortseingang und der Klosterbrauerei. Vor allem in der Mittagszeit kommt es hier des öfteren zu Behinderungen des fließenden Verkehrs sowie der Fußgänger durch zugeparkte Gehwegbereiche. Weitere Probleme treten zeitweilig im Bereich Feuerwehrhaus/Kindergarten/Pfarrhaus auf.

Im Ortsbereich sind derzeit 3 größere Parkbereiche vorhanden:

- Am südlichen Ortseingang beim Recyclinghof mit ca. 12 gut frequentierten Parkplätzen.
- Der ausgeschilderte private Kloster-Parkplatz mit ca. 20 Parkplätzen, der jedoch in seiner jetzigen Form durch seine isolierte Lage zu keiner Verbesserung der Parkraumsituation beiträgt. Besucher der Kirche und des Gastronomiebetriebes geraten fälschlicherweise auf diesem Parkplatz und finden dann keine Verbindung zum Ortskern.
- Der dritte Bereich mit nennenswerten Parkflächen betrifft den Klosterhof. Diese Parkplätze stehen in direktem funktionalen Zusammenhang mit dem Kloster und der Brauereigaststätte.

raum behindert insbesondere den landwirtschaftlichen Verkehr. Zur Beseitigung dieses Missstandes wäre die Anlage eines zusätzlichen Parkplatzes notwendig.

3.5.4 Fußläufige Erschließung

Weißenohe

Im Ortskern sind derzeit fast in allen Bereichen Gehwege mit Hochbord vorhanden. Auf Gehwegen parkende Fahrzeuge sowie Engstellen im Straßenraum führen teilweise zu Behinderungen.

In den Ortsrandbereichen, besonders im nördlichen Bereich der Sollenberger Straße, ist durch fehlende Gehwege und überhöhte Geschwindigkeiten ein Gefährdungspotential festzustellen.

Öffentliche Fußwegeverbindungen sind in Weißenohe nicht vorhanden. Bestehende Fußwegeverbindungen (Kindergarten – Pfarrhaus – Friedhof - Klo-

Dorfhaus

Gehwege sind in Dorfhaus nicht vorhanden. Im Ortskern besteht eine kleine fußläufige Verbindung vom Hofbereich südlich der Gaststätte über den Bachgrund zur Waldstraße. Der zugehörige Steg zeigt sich in schlechtem baulichen Zustand. In Weiterführung der Waldstraße besteht eine reizvolle Flurwegeverbindung Richtung Weißenohe.

sterhof oder Kindergarten - Richtung Norden zur Sollenberger Straße) sind für die Öffentlichkeit zugänglich, führen jedoch zumeist über Privatgrund. So auch die Fußwegeverbindung vom Rathaus zur Weiherstraße, die als Privatweg beschildert ist und eine wichtige fußläufige Verbindung darstellt.

Weißenohe ist Ausgangspunkt für viele attraktive Wanderungen, eine Übersichtstafel befindet sich bei der Brücke am südlichen Ortseingang.

3.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Weißenohe

Das ÖPNV-Angebot ist durch die Gräfenbergbahn als ausreichend anzusehen. Vor allem an Wochenenden wird die Gräfenbergbahn für den Ausflugsverkehr genutzt. In der R21 besteht die Möglichkeit der Fahrradmitnahme. Zwei Busverbindungen und die Einrichtung des Anrufsammeltaxis ergänzen das Angebot.

Die direkte Anbindung nach Forchheim ist bedingt durch die Abfahrtszeiten vor allem für Berufspendler tauglich.

- Weißenohe ist durch die R21 (Gräfenbergbahn) an Gräfenberg und die Orte an der Strecke nach Nürnberg angebunden.
- Wochentags werden je 18 Fahrtenpaare zwischen 07:00 und 01:00 Uhr angeboten. An Feiertagen und an Wochenenden bestehen je 9 Fahrtenpaare zwischen 06:00 und 23:00 Uhr.
- Des weiteren bedient die Buslinie 218 Kirchrüsselbach-Gräfenberg wochentags einmal in Richtung Gräfenberg und zweimal Richtung Kirchrüsselbach die Gemeinde Weißenohe.
- Nach Forchheim ist die Gemeinde wochentags durch die Buslinie 223 angebunden: Dreimal im Berufsverkehr morgens zwischen 05:00 und 08:00 Uhr und einmal nachmittags; Rückfahrmöglichkeiten bestehen drei-

Dorfhaus

Dorfhaus ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in Weißenohe an der B2 (siehe Weißenohe)

mal zwischen 14:00 und 19:00 Uhr.

- Beide Buslinien stehen an Wochenenden und Feiertagen nicht zur Verfügung.
- Das Angebot wird im Landkreis Forchheim außerhalb der Fahrplanzeiten durch das Anrufsammeltaxi (AST) ergänzt.

Die Haltestelle für die Buslinien befindet sich beidseits der B2. Die Querung der Bundesstraße wird durch eine Fußgängerampel erleichtert. Der Haltepunkt Weißenohe liegt jenseits der Bundesstraße und ist ebenfalls über die Fußgängerampel zu erreichen. Die Haltestellen sind ohne Wartehäuschen ausgestattet. Für den Schulbus besteht eine gesonderte Haltestelle beim südlichen Zufahrtsbereich der B2, damit wird eine Querung der Bundesstraße für die Schüler nicht erforderlich. Dieser Haltestelle ist auch ein Wartehäuschen zugeordnet.

3.6 Zusammenfassung Mängelanalyse

Als Abschluss des Textteils Bestandsanalyse soll an dieser Stelle eine kurze Zusammenstellung der wichtigsten Mängel erfolgen. Es handelt sich dabei um einen Auszug der wichtigsten Ansatzpunkte aus den vorangegangenen Kapiteln.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine isolierte Betrachtungsweise nicht angebracht ist, da in der Regel eine Verkettung unterschiedlicher Mängel den Zustand einzelner Gebäude, Anwesen, Plätze oder Verkehrsräume begründet.

Vorab soll hier nochmals auf die Problematik der zunehmenden Überalterung in den Altortbereichen, die zunehmende Zahl alleinstehender älterer Personen und das Versorgungsdefizit mit Gütern des täglichen Bedarfs hingewiesen werden.

3.6.1 Zusammenfassung Untersuchungsgebiet "Altort Weißenhohe"

Ortsbild

- Die Ortseingänge und Zufahrtsbereiche zur B2 sind - insbesondere unter dem Aspekt "Visitenkarte einer Ortschaft" - gestalterisch und verkehrstechnisch unbefriedigend.
- Das Umfeld der Klosteranlage (Hofanlage) ist von seiner Gestaltung und Nutzungszuordnung nur bedingt dem barocken Ensemble zuzuordnen. Durch die Verzahnung mit dem Betriebsgelände der Brauerei ist der öffentlich genutzte Vorplatz des Klosters, wie auch das private Betriebsumfeld der Brauerei nicht klar ablesbar. Intensive Nutzung durch den ruhenden Verkehr, die gewerbliche Nutzung, Zugänge zu Kirche, Friedhof und Dienstleistungsbüros stehen in Konkurrenz zur historisch-städtebaulichen Bedeutung. Die Gestaltung der Freiflächen ist unbefriedigend und Teilbereiche der Flächen sind in schlechtem baulichen Zustand.
- Im Untersuchungsgebiet befindet sich das "Gemeindezentrum" mit Rathaus, ehemalige Schule, Feuerwehr, Turnhalle und dem an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Kindergarten. Diese Bündelung an Gemeinbedarfseinrichtungen und ihr Zusammenhang ist im Vorfeld dieser Gebäude nicht erkennbar. Auch die Situierung des Kriegerdenkmals in diesem Umfeld ist gestalterisch unbefriedigend.
- Die im Einmündungsbereich Weiherstraße und Hauptstraße bestehende Baulücke steht im Gegensatz zu den ortsbildprägenden geschlossenen Raumkanten des historischen Zentrums um die Klosteranlage. Die Raumkanten der ehemaligen Gebäude sind für die Einfassung des Platzes von großer Bedeutung.

Bausubstanz

- Eine Vielzahl von Umbauten und Modernisierungen haben dazu beigetragen, dass die historischen, ortstypischen Gestaltungsmerkmale immer mehr verdrängt werden. Gestalterische Mängel in Form von orts- bzw. regionaluntypischen Materialien und Bauelementen beeinflussen das Erscheinungsbild der Siedlung negativ.
- Im Untersuchungsgebiet "Altort Weißenhohe" wurde an 43 Hauptgebäuden (55%) und 84 Nebengebäuden (75%) bauliche Mängel an den Außenwänden, der Fassade, an Einzelelementen oder am Dach festgestellt, die einen gewissen Handlungsbedarf erfordern und/oder umfangreicher Sanierungsmaßnahmen bedürfen.
- Es bestehen im zentralen Altortbereich 4 Gebäude bzw. Anwesen, die nicht genutzt werden (Leerstand) bzw. weitgehend ungenutzt (Lagerflächen/ Abstellräume) sind. Alle 4 Gebäude stellen einen Teil der historischen Bausubstanz des Altortes dar und sind stark sanierungsbedürftig. Durch die exponierte Lage fallen das, unter Denkmalschutz stehende Hauptgebäude Hauptstraße 11 und die alte Scheune Hauptstraße 10 besonders ins Gewicht. Am Ende des

Kalkachweges befindet sich des weiteren das komplett verödete Anwesen der alten Mühle mit mehreren Haupt- und Nebengebäuden.

Grünstrukturen

- Ziergärten mit dorfuntypischen, nicht heimischen Pflanzungen wie Thuja- und Fichtenhecken bzw. Zierrasenflächen prägen das Ortsbild besonders in der Sollenberger Straße und Heufuhre. Im Planblatt sind die ortsuntypischen Nadelgehölze und Heckenstrukturen, die unbefriedigend gestaltet sind, dargestellt. Besonders zur Bundesstraße B 2 wird so in Teilbereichen ein in seiner Grüngestaltung mangelhafter Ortsrand aufgebaut.
- Das Friedhofsareal stellt einen wichtigen innerörtlichen Grünbereich dar. Durch die nördliche und östliche Einfassung durch Thuja- und Fichtenhecken, sowie durch fehlende gliedernde Elemente, die Fläche auflockernde Bäume bzw. Baumgruppen, wirkt diese Fläche monoton.
- Entlang des Straßenraumes bestehen besonders im Kreuzungsbereich der Sollenberger Straße, Dorfhauser Straße und Hauptstraße gestalterische Defizite in den Straßenrandbereichen (Stützmauern, Mauern). Besonders die Stützmauer und Freifläche am Beginn der Dorfhauser Straße, sowie die Freifläche im Einfahrtsbereich zur B2, nördlich der Mehrfamilienwohnanlage bedürfen einer gestalterisch hochwertigen Eingrünung.
- Die ehemalige Schule, Rathaus und Feuerwehr und insbesondere ihre Vorflächen sind unbefriedigend gestaltet und bedürfen der Neuordnung und Begrünung. Störend wirkt sich auch die fehlende Eingrünung der Gebäude des "Brauereifuhrparks" im Kurvenbereich der Weiherstraße auf das Ortsbild aus, da so einerseits kein Abschluss der Straßenflucht Hauptstraße - Weiherstraße besteht, andererseits sich die nicht eingegrünter Gebäude negativ auf den südlichen Ortsrand Weißenohes auswirken.
- Neben gestalterischen und ortsbildprägenden Aspekten besitzt eine standortgerechte Bachsaumbegrünung auch einen hohen ökologischen Wert bei der Vernetzung von Grünstrukturen und Sicherung der Artenvielfalt. Der begradigte Bachlauf der Lillach im Süden des Untersuchungsgebietes ist aufgrund fehlender Eingrünung nicht erlebbar und erfüllt aufgrund seines Ausbaus derzeit seine ökologische Funktion nur begrenzt. Unter diesem Aspekt ist auch der Verlauf des Kalkachbaches nicht befriedigend gestaltet.

Verkehr

Die Problemstellung gliedert sich hier in die Bereiche baulicher Zustand der Verkehrsflächen und verkehrliche Missstände auf.

- Die Klosterstraße und der nördliche Teilbereich der Sollenberger Straße sind in einem schlechten baulichen Zustand und bedürfen einer Sanierung.
- Im Untersuchungsgebiet dominieren die beiden Kreuzungsbereiche Hauptstraße – Weiherstraße und Hauptstraße – Sollenberger Straße den Straßenraum. Beide Kreuzungen stellen durch Unübersichtlichkeit, Dimensionierung und Fahrgeometrie verkehrstechnisch ein Problem dar.

- Durch den begrenzten Straßenraum in der Hauptstraße (Engstelle) zwischen den beiden Kreuzungen besteht ein Gefahrenpotential für Fußgänger.
- Aufgrund des Straßenquerschnitts werden trotz Tempo 30 Beschilderung in der südlichen Weiherstraße, der Dorfhauser Straße und besonders durch den abfallenden Straßenverlauf bedingt, in der Sollenberger Straße deutlich überhöhte Geschwindigkeiten gefahren. Durch die zu hohe Geschwindigkeit besteht ein Gefahrenpotential besonders im Bereichen des "Gemeindezentrums" mit seinem Kindergarten und in den Einmündungsbereichen Gräfenberger Straße – Sollenberger Straße bzw. Gräfenberger Straße – Heufuhre.
- Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes, in der Hauptstraße und im Bereich des "Gemeindezentrums" ist ein gewisser Parkdruck zu beobachten, der sich trotz zahlreicher Verkehrsregelungen problematisch auf die verkehrliche Situation auswirkt. Besonders in den nutzungsintensiveren Bereichen der Hauptstraße am südlichen Ortseingang und im Brauerei-/ Gaststättenumfeld kommt es zu Behinderungen für den fließenden Verkehr und für Passanten durch falsch geparkte Pkw`s oder zugeparkte Gehwege.
- Fahrgeometrisch problematisch erweist sich die relativ spitz einmündende nördliche Zufahrt vom Untersuchungsgebiet auf die B2.
- Die ehemalige Klosteranlage bildet einen Riegel und verhindert fußläufige Wegebeziehungen in West-Ost- Richtung. Eine "Umrundung" des historischen Bereiches erscheint für Ortsfremde nicht möglich und auch die vorhandene Verbindung über den Friedhof ist nicht offensichtlich erkennbar.

3.6.2 Zusammenfassung Untersuchungsgebiet "Altort Dorfhaus"

Ortsbild

- Dorfhaus besitzt nur einen Ortseingang an der Dorfhauser Straße von Weißenohe kommend. Der Ortsrand bzw. der Beginn des Ortsbereiches von Dorfhaus ist aufgrund der angrenzenden Bebauung und der mangelhaften Gestaltung nicht ablesbar.
- Der Umgriff der Gaststätte stellt zusammen mit den Vorflächen der gegenüberliegenden landwirtschaftlich geprägten Anwesen den zentralen Raum in Dorfhaus dar. Der Umgriff der Gaststätte mit dem angrenzenden Parkplatz und der zur Dorfhauser Straße vorgelagerten Grünfläche bedürfen einer gestalterischen Aufwertung. Die privaten Vorflächen der gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betriebe prägen diesen Ortskern mit und sollten, trotz der konkreten Nutzungszuordnung zur Landwirtschaft zugunsten des Ortsbildes umgestaltet werden.
- Die regionaltypische Dacheindeckung ist bis auf wenige Hauptgebäude (5) überall gegeben. Bei Nebengebäuden findet sich ein wesentlich höherer Anteil ortsuntypischer Materialien zur Dacheindeckung wie Wellplastik und Welleternit.

Bauzustand

- Der Gebäudezustand im Altort von Dorfhaus ist in seiner Gesamtheit deutlich schlechter als im Untersuchungsgebiet von Weißenohe. Bei über 60% der Hauptgebäude und bei über 80% der Nebengebäude besteht Handlungsbedarf. Besonders auffallend sind 6 Hauptgebäude, die umfangreicher Sanierungsmaßnahmen bedürfen.

Gebäudenutzung

- Im Untersuchungsgebiet werden 6 Anwesen mit insgesamt 11 Gebäuden nicht, bzw. nur teilweise genutzt. Besonders die Anwesen entlang der Dorfhauser Straße mit ihren großen, das Ortsbild prägenden Scheunen, fallen dabei ins Auge.

Freiflächen- und Grundstücksnutzung

- Die den Gebäuden zugeordneten Grünflächen sind im wesentlichen Nutz- und Ziergärten mit dorfuntypischen und nicht standortgerechten Pflanzen. Ortsuntypische Nadelgehölze und Heckenstrukturen sind gestalterisch unbefriedigend und wirken sich negativ auf das Gesamterscheinungsbild des Dorfes aus.
- Der aus östlicher Richtung kommende Bachlauf der Lillach ist bis zur Dorfhauser Straße nicht adäquat eingegrünt. Neben dem Verlust der ökologischen Funktion ist durch die fehlende uferbegleitende Vegetation der Bachverlauf im Ortsbereich optisch nicht nachvollziehbar.

Verkehr

- Der bauliche Zustand der Verkehrsflächen in Dorfhaus ist sanierungsbedürftig. Dies betrifft insbesondere das östliche Ende der Dorfhauser Straße, die gesamte Waldstraße und Teile der Hüttenbacher Straße.
- Im Ortseingangsbereich Dorfhauser Straße, von Weißenohe kommend, sind deutlich überhöhte Geschwindigkeiten festzustellen.
- Dorfhaus ist der Ausgangspunkt des beliebten und bekannten Wanderweges entlang der Sinterterrassen zur Lillachquelle. Demzufolge besteht besonders zu Feiertagen und an Wochenenden ein überhöhter Parkdruck. Der größtenteils ungestaltete und unorganisierte Parkplatz der Gaststätte kann den Stellplatzbedarf an diesen Tagen nicht decken. Die Parkplatzsuchenden weichen v.a. auf die Flur- und Feldwege aus und beeinträchtigen dadurch die Zufahrtsbereiche der Landwirte.
- Der bestehende Fußweg zwischen Wald- und Dorfhauser Straße ist baulich und gestalterisch unzureichend.