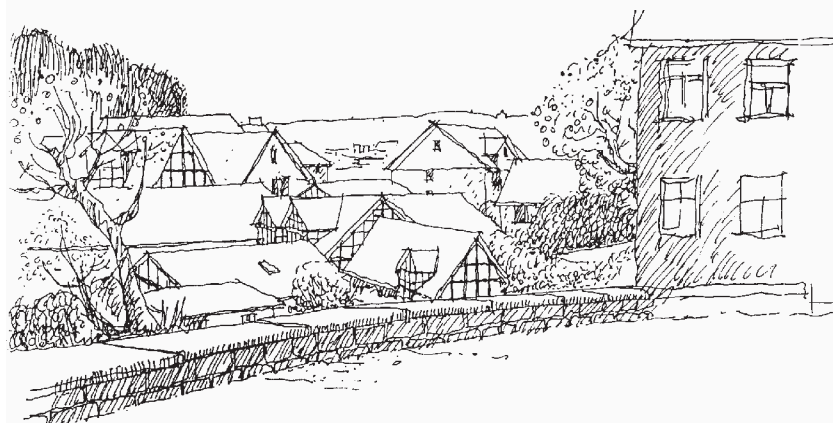




GEMEINDE LOHFELDEN
GESTALTUNGSHANDBUCH ORTSKERN CRUMBACH
 ZUM FÖRDERPROGRAMM EINFACHE STADTERNEUERUNG

IM AUFTRAG DES
 GEMEINDEVORSTANDS

Entwurf



DR.-ING. HANS-HELMUT NOLTE
 FREIER STÄDTEBAUARCHITEKT
 KIRCHWEG 78 34119 KASSEL

GESTALTUNGSHANDBUCH ORTSKERN CRUMBACH

Inhalt

	Seite
Einleitung	
Gestaltungsziele im historischen Ortskern Crumbach	1
Warum ein Gestaltungshandbuch?	1
Gestaltungsmerkmale privater Modernisierungsmaßnahmen	2
Bausatzung und Gestaltungsempfehlungen	4
Gestaltungsempfehlungen	11
A Bauweise (§ 11 BauSatz Lof)	
Baukörper: Proportionen	12
Baukörper: Fassadengliederung	13
B Dächer (§ 12 BauSatz Lof)	
Dachform, Dachneigung	14
Dachdeckung	15
Dachaufbauten	16
C Türen und Fenster (§ 13 BauSatz Lof)	
Türen	18
Fenster	19
D Fassadengestaltung (§ 14 BauSatz Lof)	
Fachwerkfassaden: Sichtfachwerk	21
Fachwerkfassaden: Verkleidungen	22
Fachwerkfassaden: Verputze	24
Natursteinsockel	25
E Gebäudeteile (§ 15 BauSatz Lof)	
Treppen	26
Vordächer	27
Balkone	28
F Einfriedungen (§ 16 BauSatz Lof)	
Zäune und Mauern	29
G Private Freiflächen	
Grünflächen	30
Befestigte Flächen	31
Anhang	
1 Hinweise zur Sanierung von Fachwerkhäusern	32
2 Farbiges Fachwerk: Beispiele	33
3 Förderbereich	34

Stand 18. März 2002

Einleitung

Gestaltungsziele im historischen Ortskern Crumbach

Das Ortsbild des alten Dorfkerns Crumbach ist das Ergebnis einer langen Geschichte. Gemeinsam mit den historischen Ortslagen Ochshausen und Vollmarshausen prägt Crumbach den Charakter und die unverwechselbare Identität der Gemeinde Lohfelden.

Diese historisch gewachsene Identität soll bei allen erforderlichen und gewünschten Veränderungen im historischen Ortskern auch weiterhin ablesbar bleiben.

Die Bausatzung der Gemeinde Lohfelden vom 4.11.1980 (Fassung der 4. Änderungssatzung vom 21.03.1991) enthält deshalb unter Teil IV zusätzliche Vorschriften für die historischen Ortskerne („Alte Dorfgebiete“), die dem Schutz und der Pflege des Ortsbildes (§ 9) dienen sollen. Das heisst, dass der „... Charakter des vorhandenen Orts- und Straßenbildes, der Bauten, Plätze und Gemeindeteile, der Bau- und Kulturdenkmale von geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer, technischer, wissenschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung sowie der Naturdenkmale ...“ durch Bauarbeiten nicht verändert werden darf (§ 10.1).

Dieses Ziel bedeutet im einzelnen

- Wiedergewinnung eines authentischen Erscheinungsbildes durch
 - schrittweisen Abbau von Beeinträchtigungen und Verunstaltungen an historischen und ortsbildprägenden Gebäuden (Verkleidungen, Fenster, Werbung usw.)
 - zurückhaltende und selbstverständlich wirkende Gestaltung der Straßen- und Platzflächen sowie darauf abgestimmt die straßenbezogenen Privatflächen, Integration von Stellplätzen in die baulich-räumliche Struktur
 - Entwicklung und Verbesserung der innerörtlichen Freiflächensituation in Verbindung mit der Ablesbarkeit des historischen Stadtgrundrisses (zusammenhängende Grün- und Gartenzonen)
- Bauliche und gestalterische Weiterentwicklung im städtebaulichen Kontext unter Beachtung der historischen Vorgaben durch
 - Vervollständigung der Raumbildung, Schließung von Baulücken
 - fach- und sachgerechte Renovierung historischer / ortsbildprägender Gebäude sowie die Neu- oder Umnutzung von Bauten
 - zeitgemäße Architektur unter Berücksichtigung von Maßstab, Proportion, Materialien und Farben der umgebenden Bebauung

Warum ein Gestaltungshandbuch?

Diese Zielsetzung der Bausatzung ist rechtlich verbindlich und damit auch Vorgabe für das Gestaltungshandbuch. Dieses Gestaltungshandbuch ist dabei kein Instrument der Verhinderung von Maßnahmen und der Einschränkung privater Handlungsspielräume. Vielmehr soll es für die weiteren Bau- und Gestaltungsmaßnahmen einen Rahmen setzen, der die Bewahrung des charakteristischen historischen Ortsbildes auch unter den zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen gewährleistet.

Dieses Gestaltungshandbuch soll eine Grundlage für die Förderfähigkeit von Maßnahmen im Rahmen des Landesprogramms „Einfache Stadterneuerung“ bilden. Es konzentriert sich daher auf Gestaltungsempfehlungen für Maßnahmen an bestehenden Gebäuden und privaten Freiflächen, soweit sie nach den Richtlinien des Programms förderfähig sind. Dazu ist es erforderlich, die entsprechend anwendbaren Vorschriften der Bausatzung zum einen zu übernehmen, zum anderen zu präzisieren und zu ergänzen, um sicherzustellen, dass sowohl der Charakter des Ortsbildes als auch die historische Bausubstanz auf Dauer erhalten und entwickelt werden können.

Da wir es in Crumbach ganz überwiegend mit historischen (darunter vielen denkmalgeschützten) Fachwerkbauten zu tun haben, werden in diesem Handbuch nicht nur Gestaltungsempfehlungen, sondern auch technische Hinweise zur fach- und sachgerechten Instandsetzung und Sanierung gegeben. Die bisher gemachten Erfahrungen haben gezeigt, dass viele Fachwerkbauten durch unsachgemäße Instandsetzung (Anstriche, Verputze, Verkleidungen) stark, z. T. irreparabel geschädigt wurden. Neben den Gestaltungsvorgaben (Schutz des Ortsbildes) müssen daher auch die technischen Hinweise (Schutz der Gebäudesubstanz) befolgt werden, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden sollen.

Für die anderen Gebäude im Förderbereich werden entsprechende Gestaltungsempfehlungen gegeben, um den gestalterischen Zusammenhang des Ortsbildes zu erhalten oder, wenn nötig, zu verbessern.

Gestaltungsmerkmale privater Modernisierungsmaßnahmen

In den letzten Jahren sind im alten Ortskern Crumbach zahlreiche private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Diese Maßnahmen sind im Prinzip alle zu begrüßen, denn sie machen deutlich, dass die historischen Gebäude ihren Besitzern am Herzen liegen.

In der Summe ist die Veränderung vieler kleiner Details von großer Auswirkung auf das Ortsbild. Anhand der folgenden Beispiele soll die Vielfalt der bisherigen Veränderungen im historischen Ortskern dargestellt werden.

Das Gestaltungshandbuch gibt für die weiteren Maßnahmen klare Gestaltungsempfehlungen und bindet die Gewährung von Fördermitteln an die Ziele der Bausatzung („Schutz und Pflege des historischen Ortsbildes“) sowie an die Einhaltung der denkmalpflegerischen Belange.



Beispiel 1

Instandsetzung und Anstrich der Straßenfassade, Einbau neuer Fenster und Türen aus Kunststoff.



Beispiel 2

Ersatz der Giebelverkleidung aus silbergrauem Naturschiefer durch schwarze Schindeln aus Kunstschiefer.



Beispiel 3

Ersatz eines schlichten Staketenzauns durch eine Einfriedung aus Metall, Kunststoff und Riffelglas.



Beispiel 4

Der Ausbau der ehemaligen Mühle zu Wohnzwecken; neues Fassadenbild durch Einbau von Kunststoff-Fenstern und Ersatz der Schleppgaube durch ein Dachflächenfenster. Ersatz der roten Tonziegel durch schwarze Beton-Dachpfannen.



Beispiel 5

Renovierung des Kulturdenkmals; Gitter aus Kunststoffsprossen vor den Scheiben; neue Kunststoff-Fenster; Dachgauben und Dachflächenfenster.

Bausatzung und Gestaltungsempfehlungen

Die beiden Tabellen auf den folgenden Seiten zeigen, wie die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs sich auf die Bausatzung beziehen. Die linke Tabelle gibt den Inhalt der Bausatzung stichwortartig wider. Die rechte Tabelle zeigt, wie die für Maßnahmen in der Einfachen Stadterneuerung geltenden Festsetzungen für das Gestaltungshandbuch z. T. konkretisiert, z. T. auch enger gefasst wurden.

Eine Veränderung oder Neuauflistung der Bausatzung ist nicht erforderlich, da die von ihr abweichenden Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs kein Bau- bzw. Satzungsrecht begründen, sondern nur für die Gewährung oder Versagung von Fördermitteln relevant sind.

Die Gestaltungsempfehlungen werden durch den Selbstbindungsbeschluß der Gemeindevertretung zur verbindlichen Grundlage für den Abschluß von Modernisierungsvereinbarungen.

Bausatzung Lohfelden 4.11.80 / 21.03.91
(Rechtsverbindliche Festsetzungen)

TEIL I

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

Alle genehmigungs- und anzeigepflichtigen sowie genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben (HBO §§ 87-89)

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Gesamtes Gemeindegebiet
- (2) Historische Ortskerne (§§ 9-19)

TEIL II

VORSCHRIFTEN FÜR DAS GESAMTE GEMEINDEGEBIET ODER ABGEGRENZTE TEILE

§3 Gestaltung der Gebäude

- 1 Sockelhöhe
- 2 Messen Sockelhöhe
- 3 Dachneigung
- 4 Ausnahmen Dachneigung
- 5 Drempel

§4 Stellplätze / Garagen

- 1 Anzahl
- 2 Doppelnutzung
- 3 Stellplätze in B-Plan-Gebieten
- 4 Anlage einschränken
- 5 Ablösung
- 6 Berechnung Ablösung
- 7 Kosten Ablösung

§5 Einfriedungen

- 1 Vorgärten: keine Beeinträchtigung des Ortsbildes; lebende Hecken; Einfriedungen max. 0,8 m hoch
- 2 Mauern max. 0,30 m hoch

TEIL III

VORSCHRIFTEN ZUR ERGÄNZUNG DES TEILS II

§6 Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze

- 1 „Umweltnützliche“ Bäume u. Sträucher
- 2 Vorgärten: keine Nutzgärten
- 3 %- Sätze gärtnerisch gestalteter Flächen
- 4 Baumschutz
- 5 Abgrabungen, Einschnitte
- 6 KiSpi

§7 Stellplätze / Garagen / Abfall

- 1 Anlage, Bepflanzung (1/6)
- 2 Option Garagenbau
- 3 Abfallbehälter

§8 Werbeanlagen

Empfehlungen im Gestaltungshandbuch
(nur für die Förderung in der Einfachen Stadterneuerung relevant)

TEIL I

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

nur Maßnahmen, die mit Mitteln des Programms „Einfache Stadterneuerung“ gefördert werden sollen

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Förderbereich Ortskern Crumbach (s. Anhang 3)

TEIL II

§3 Gestaltung der Gebäude

kein Formulierungsbedarf

§4 Stellplätze / Garagen

kein Formulierungsbedarf

§5 Einfriedungen

kein Formulierungsbedarf (siehe § 16)

TEIL III

§6 Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze

kein Formulierungsbedarf

§7 Stellplätze / Garagen / Abfall

kein Formulierungsbedarf

§8 Werbeanlagen

kein Formulierungsbedarf

Bausatzung Lohfelden 4.11.80 / 21.03.91
(Rechtsverbindliche Festsetzungen)

TEIL IV
ZUSÄTZLICHE VORSCHRIFTEN FÜR
DIE HISTORISCHEN ORTSKERNE

§ 9 Zielsetzung

Schutz und Pflege des Ortsbildes durch die folgenden zusätzliche Anforderungen

§10 Allgemeine Schutzvorschriften

- 1 Der Charakter des vorhandenen Orts- und Straßenbildes darf durch Bauarbeiten nicht verändert werden.
- 2 Abbruchgenehmigung kann versagt oder unter Auflagen genehmigt werden (Ersatzbau)

§11 Bauweise

- 1 Einfügung in die Eigenart der Bauweise ihrer Umgebung (Neubauten)
- 2 Brand- und Traufgassen erhalten
- 3 Höhe straßenbildwirksamer Außenwände nicht verändern
- 4 Geringere Bauweise, Abstände usw. als gem. HBO zulässig
- 5 Einfügung in das historische Ortsbild mit charakteristischer Bauweise: nach Größe, Umriss, Bauart, Baustoffen, Form, Farbgebung, Dachgestaltung, Außenwandflächen

§12 Dächer

- 1 Firstrichtung und Dachneigung: gemäß der überwiegenden Nachbarbebauung
- 2 Eindeckung: herkömmliches Material (oder vergleichbar)

Empfehlungen im Gestaltungshandbuch
(nur für die Förderung in der Einfachen Stadterneuerung relevant)

TEIL IV

§ 9 Zielsetzung

kein Formulierungsbedarf

§10 Allgemeine Schutzvorschriften

kein Formulierungsbedarf

§11 Bauweise

Baukörper

Historische Baukörper dürfen bei geförderten Umbauten in ihrer Gestalt und ihren Proportionen nicht verändert werden. Bei Anbauten muss der historische Baukörper insgesamt eindeutig ablesbar bleiben.

Anbauten haben sich in ihrer Dimension dem Hauptgebäude unterzuordnen und sind gestalterisch auf es abzustimmen.

Die historische Bausubstanz und die historische Gebäudestruktur ist bei geförderten Umbauten bzw. baulichen Eingriffen möglichst vollständig zu erhalten.

Fassadengliederung

An historischen Gebäuden können nur Maßnahmen gefördert werden, die die ausgewogene bzw. ursprüngliche Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigen bzw. sie wiederherstellen. Bei anderen Gebäuden können Maßnahmen gefördert werden, mit denen eine ausgewogenere Fassadengestaltung erreicht wird.

§12 Dächer

- 1 Firstrichtung und Dachneigung historischer Gebäude sind bei geförderten Maßnahmen entsprechend der ursprünglichen Form zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Bei anderen Gebäuden kann die Dachneigung verändert werden, wenn sich dadurch das Gesamtbild verbessern lässt.
Förderfähig sind an Hauptgebäuden nur symmetrische Satteldächer sowie besondere Dachformen historischer Gebäude.
- 2 Als Dacheindeckung sind nur naturrote Tonziegel förderfähig. Form und Größe der Ziegel haben traditionell verwendeten Typen zu folgen (z. B. Biberschwänze, Flachkremper, Hohlpfannen). Glasierte oder engobiierte Ziegel sind nicht förderfähig.

Bausatzung Lohfelden 4.11.80 / 21.03.91
(Rechtsverbindliche Festsetzungen)

§12 Dächer

- 3 Gauben an Fachwerkhäusern: Schlepp- oder Satteldach; Längenbegrenzung; Anpassung an Hauptdach

§13 Fenster, Schaufenster, Türen, Tore usw.

- 1 „Fenster und Türen müssen der charakteristischen Form entsprechen und sich den vorhandenen anpassen“...
2 Schaufenster
3 Ein- und Durchfahrten „müssen ...sich dem historischen Charakter des Straßensbildes anpassen“

Empfehlungen im Gestaltungshandbuch
(nur für die Förderung in der Einfachen Stadterneuerung relevant)

§12 Dächer

- 3 Dachaufbauten können nur gefördert werden, wenn über die Giebelseiten keine ausreichende Belichtung geschaffen werden kann.
Förderfähig sind
- Zwerchhäuser nach historischen Vorbildern (in Abhängigkeit vom Gebäudetyp) mit max. 1/3 der Firstlänge bzw. einer Breite von 4 Gefachen / 4,00 m und gleicher Deckung wie Hauptdach.
 - Gauben mit einer maximalen Breite von 2 Gefachen / 2,20 m; der Abstand zwischen den Gauben und die Entfernung von der Traufe beträgt min. 1,5 x Gaubenbreite.
 - Bei mehreren Gauben: regelmäßige Anordnung. Form und Gestaltung: möglichst einfach und zurückhaltend; die Gauben müssen sich der Gesamtwirkung der Dachfläche unterordnen.
 - Bei der Berechnung der zulässigen Gesamtbreite der Gauben (1/2 bzw. 1/3 der Dachlänge) wird die Breite bestehender Zwerchhäuser und Gauben von der Dachlänge abgezogen.
 - Als Seitenverkleidung der Gauben sind nur traditionelle natürliche Materialien förderfähig. Die Gestaltung ist auf Dachfläche und Fassade abzustimmen.
 - Dacheinschnitte sind nicht förderfähig.
 - Dachflächenfenster können in Ausnahmefällen gefördert werden (Abstimmung mit Denkmalpflege bei allen Gebäuden)

§13 Fenster, Schaufenster, Türen, Tore usw.

Türen

- Es können nur Türen aus heimischem Holz gefördert werden.
- Vorhandene historische Türen sind instandzusetzen bzw. formgleich nachzubauen.
- Neue Türen sind entsprechend historischer Vorbilder zu gestalten und farblich auf die Fassade abzustimmen.

Fenster

- Es können nur Fenster aus heimischem Holz gefördert werden.
- An historischen Massivbauten sind die originalen Fensteröffnungen beizubehalten.
- Bei Fachwerkhäusern sind neue Fenster in die Konstruktion einzubinden.
- Alle Fenster sind entsprechend historischer Vorbilder zu unterteilen. Unechte Flügel- und Sprossenteilungen werden nicht gefördert.
- Flügel und Rahmen sind i.d.R. weiß zu streichen. Blendrahmen bzw. Bekleidung sind farblich auf die Fassade abzustimmen.
- Die Verglasung von Gefachen an straßenbildwirksamen Fassaden wird nicht gefördert.
- Nur nicht spiegelndes Klarglas ist förderfähig.
- Rolläden sind nicht förderfähig.

§14 Gestaltung der Außenwände

- 1 „Die Behandlung der Außenwände ... hat sich dem Ortsbild ... einzuügen“.
Sichtfachwerk erhalten bzw. Putz / Verkleidung entfernen
- 2 Gefache: mineralischer Putz; Holzwerk: Leinöl-Anstrich
- 3 Ornamente usw. erhalten
- 4 Keine Verkleidung straßenzugewandter Außenwände; Giebelwände ausnahmsweise!
Bruch- / Hausteinsockel „... sollten als Sichtmauerwerk erhalten werden.“

§14 Gestaltung der Außenwände

Sichtfachwerkfassaden

Gefördert können nur werden

- Holzwerk: Anstriche auf Leinöl-Basis
- Gefache: feinkörnige mineralische Glattputze (Kalkputze)
- gedeckte Farbgebung nach regionalen historischen Vorbildern (Abstimmung erforderlich)
- sach- und fachgerechte Instandsetzungsarbeiten

Verkleidete Fachwerkfassaden

Gefördert werden kann

- die Freilegung verkleideter Sichtfachwerk-Fassaden
- die hinterlüftete Verkleidung von Wetterseiten mit Biberschwänzen, Holzschindeln oder farblich abgestimmten senkrechten Holzverschalungen

Verputzte Fachwerkfassaden

Gefördert werden kann

- die Freilegung von verputzten Sichtfachwerk-Fassaden
- die fachgerechte Instandsetzung historischer Putzflächen
- Farbgebung nach historischen regionalen Vorbildern (Beratung und Abstimmung)

Natursteinsockel

- Gebäudesockel aus steinmetzmäßig behandelten Natursteinen dürfen weder verputzt, gestrichen, verklinkert noch sonstwie verdeckt werden.
- Bruchsteinmauerwerk kann steinsichtig geschlämmt werden (Rücksprache Denkmalpflege).
- Natursteinsockel sollen fachgerecht instandgesetzt werden (Beratung und Abstimmung)

Bausatzung Lohfelden 4.11.80 / 21.03.91
(Rechtsverbindliche Festsetzungen)

§15 Gebäudeteile

- 1 Eingangstreppen: gem. überliefernem Straßenbild; Blockstufen Sandstein oder -ersatz; Ausnahmen zulässig

- 2 Hauseingänge an der Straße: keine Vordächer! Wenn historisch vorgesehen: keine Beeinträchtigung des Gebäudes

- 3 keine Balkone / Terrassen in OGs an der Straße; Loggien auch bei Fw-Bauten zulässig

- 4 Unterordnung der Gebäudeteile
- Markisen
- Fallrohre
- Antennen

§16 Einfriedungen und Mauern

Sind nach den jeweils charakteristischen Merkmalen zu gestalten

Empfehlungen im Gestaltungshandbuch
(nur für die Förderung in der Einfachen Stadterneuerung relevant)

§15 Gebäudeteile

1 Eingangstreppen

- Straßenbildwirksame Eingangstreppen sind grundsätzlich als ungestrichene / unverputzte Blockstufen aus Sandstein / Sandsteinersatz instandzusetzen bzw. nach historischen Vorbildern neu zu bauen.
- In geeigneten Situationen kann der Neubau von filigranen, zeitgemäßen Metalltreppen (als Ersatz für unangemessen gestaltete Treppen) gefördert werden.
- Historische schmiedeeiserne Treppengeländer sind zu erhalten.
- Neue Geländer sind als schlichte Metallgeländer mit senkrechten Stäben ohne Zierformen auszubilden.
- Treppensockel und -wangen aus steinmetzmäßig behandelten Natursteinen dürfen weder verputzt, gestrichen, verkleinert noch sonstwie verdeckt werden.
- Bruchsteinmauerwerk kann steinsichtig geschlänmt werden (Rücksprache Denkmalpflege).

2 Vordächer

Vordächer müssen sich grundsätzlich deutlich der Fassade unterordnen. Es können gefördert werden

- Vordächer aus traditionellen Materialien in möglichst sparsamer Konstruktion, farblich auf die Fassade abgestimmt.
- Vordächer aus modernen Baumaterialien mit möglichst filigraner Gestaltung und zurückhaltender Farbgebung.

3 Balkone

Balkone müssen sich grundsätzlich deutlich dem Baukörper unterordnen. Es können gefördert werden

- Balkone nur im 1. Obergeschoss
- Balkone, die nicht in die historische Substanz eingreifen und sich dem Baukörper sowie der Fassade eindeutig unterordnen
- Balkone, die in Material und Farbe auf die Fassade abgestimmt sind

Loggien werden nicht gefördert.

4 Unterordnung der Gebäudeteile
kein Formulierungsbedarf

§16 Einfriedungen und Mauern

Gefördert werden können nur Einfriedungen, die dem dörflichen Charakter des Straßenbildes entsprechen. Gekennzeichnet sind sie durch einfache und handwerksgerechte Gestaltung.

Traditionell sind dies

- Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzäune) bis ca. 1,20 m Höhe i.d.R. für Vorgärten
- Natursteinmauern nach historischen örtlichen Vorbildern für größere straßenzugewandte Hofflächen bis ca. 1,50 Höhe

Im Einzelfall: Beratung und Abstimmung

Bausatzung Lohfelden 4.11.80 / 21.03.91
(Rechtsverbindliche Festsetzungen)

keine Entsprechung in der Bausatzung

Empfehlungen im Gestaltungshandbuch
(nur für die Förderung in der Einfachen
Stadterneuerung relevant)

Private Freiflächen

Grünflächen

Gefördert werden können nur Maßnahmen, die ökologisch sinnvoll sind und die traditionellen dörflichen Freiraumtypen entwickeln und fördern.
Dies wird erreicht durch

- Entsiegelung und Begrünung von Flächen
- Bepflanzung ausschließlich mit einheimischen sowie standort- und ortsbildgerechten Gehölzen

Im Einzelfall: Beratung und Abstimmung

Befestigte Flächen

Gefördert werden können nur Maßnahmen, die die Siedlungsökologie verbessern und dem dörflichen Ortsbild entsprechen.

Dies wird erreicht durch

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien, vorzugsweise Natursteinpflaster
- Erhaltung bestehender Natursteinflächen
- Bei Verwendung von Betonsteinen: weitfugige Verlegung; keine Verbundsteine, keine schwarzen, roten oder sonstige kräftige Farben; keine Muster

Im Einzelfall: Beratung und Abstimmung

§17 Anlagen der Außenwerbung

§18 Wiederherstellung

Wiederherstellung oder Anpassung kann gefordert werden

§19 Zuschüsse für Unterhaltung usw.

§17 Anlagen der Außenwerbung

kein Formulierungsbedarf

§18 Wiederherstellung

kein Formulierungsbedarf

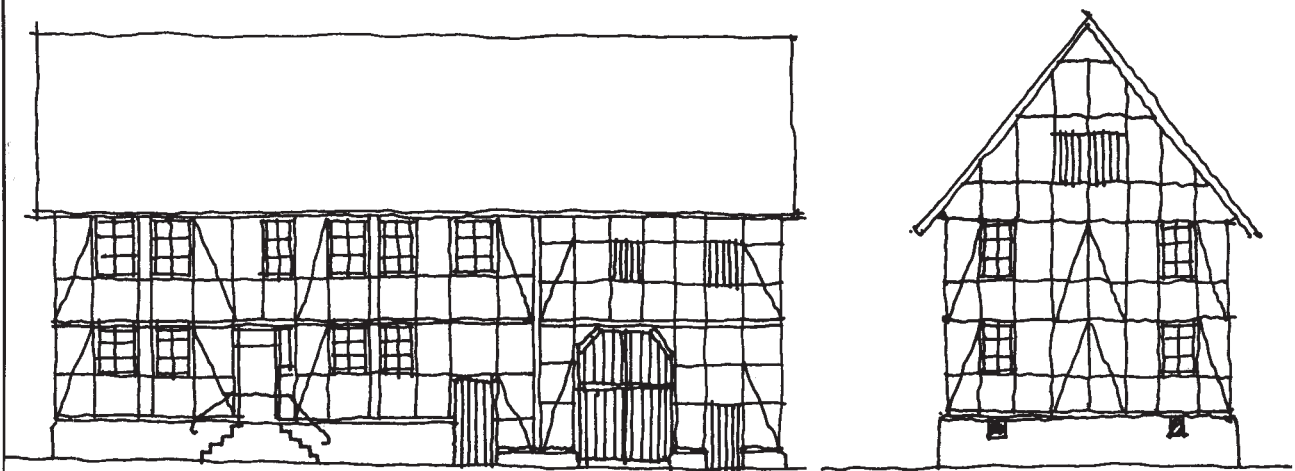
§19 Zuschüsse für Unterhaltung usw.

kein Formulierungsbedarf

TEIL V SCHLUSSVORSCHRIFTEN

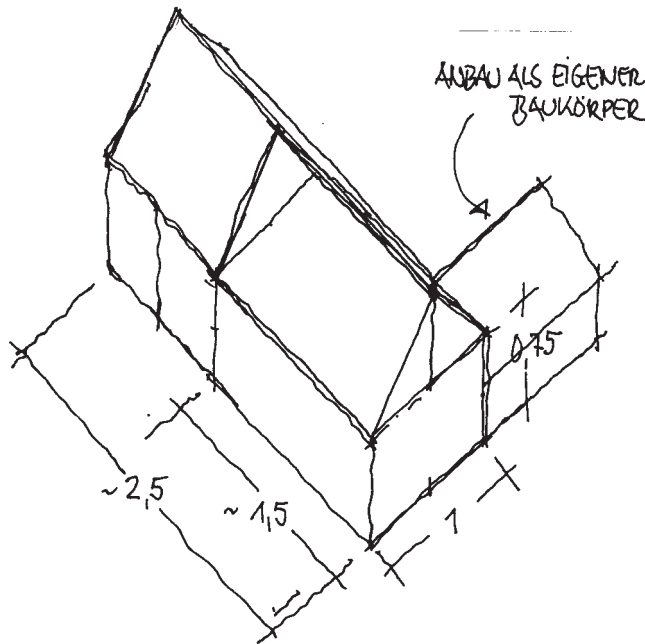
GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Urform des Ern-Tennen-Hauses...



...und die üblichen Veränderungen: Verkleidung mit Teerpappe oder Kunststoff, schwarze Dachdeckung, unproportionierter Dachausbau, Ersatz des Fachwerks durch Mauerwerk, Einbau unmaßstäblicher Türen und Fenster





A Bauweise

Baukörper: Proportionen

Bezug: Bausatzung § 11 Bauweise

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Umbauten, die zur Veränderung des Baukörpers führen können, sind z. B. als Ausbau von Dachböden zu Wohnungen prinzipiell förderfähig.

Anbauten an bestehende Gebäude können nur gefördert werden, wenn sie zur Erschließung von neu geschaffenem bzw. neu organisiertem Wohnraums (Gesamtkonzept) erforderlich sind.

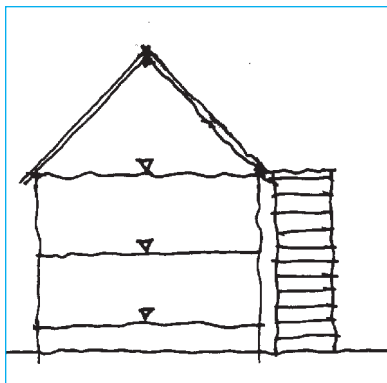
Neue Anbauten zur Gewinnung zusätzlichen Wohnraums sind nicht förderfähig.

Örtliche Gestaltmerkmale

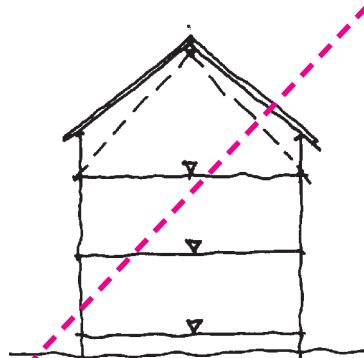
Die historischen Baukörper im Förderbereich sind im allgemeinen gekennzeichnet durch

- einen klaren, längsrechteckigen Grundriß
- Zweigeschossigkeit
- Bautiefe max. 10,00 m
- Traufhöhe : Bautiefe ca. 1 : 1,3 (ohne Sockel und Drempe)
- ein symmetrisches Satteldach mit 40-50° Neigung.

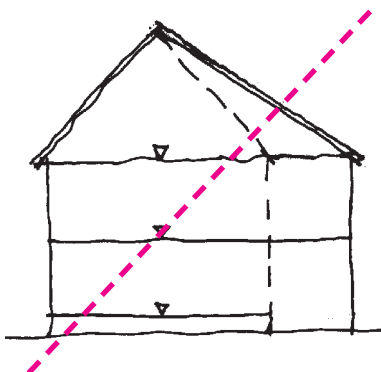
Anbauten sind dem Hauptbaukörper untergeordnet und als eigenständig erkennbar.



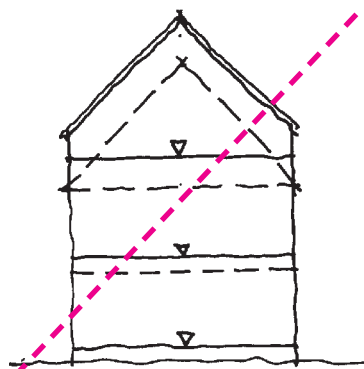
Anbau als eigenständiger, gestalterisch abgestimmter Baukörper:
förderfähig



Veränderung der Dachneigung:
nicht förderfähig



Einseitige Verbreiterung und Veränderung der Dachneigung:
nicht förderfähig



Vergrößerung der Geschoss-höhen:
nicht förderfähig

Probleme / Konflikte

In einzelnen Fällen wurde durch An- und Umbauten die klare Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenubaukörper erschwert.

Durch einseitige Vergrößerung der Bautiefe zur Gewinnung von Wohnraum und Geschosshöhe wurde Gestalt und Substanz des ursprünglichen (historischen) Baukörpers weitgehend zerstört.

Neubauten sprengen mit ihren Bautiefen von bis zu 13,00 m und entsprechenden Höhen meist den baulich-räumlichen Maßstab.

Empfehlung Förderung

Historische Baukörper dürfen bei geförderten Umbauten in ihrer Gestalt und ihren Proportionen nicht verändert werden. Bei Anbauten muss der historische Baukörper insgesamt eindeutig ablesbar bleiben.

Anbauten haben sich in ihrer Dimension dem Hauptgebäude unterzuordnen und sind gestalterisch auf ihn abzustimmen.

Die historische Bausubstanz und die historische Gebäudestruktur ist bei geförderten Umbauten bzw. baulichen Eingriffen möglichst vollständig zu erhalten.



Beibehaltung der historischen Fassadengliederung: **förderfähig**



Unterschiedliche Öffnungen = unausgewogenes Fassadenbild:
nicht förderfähig



Unterschiedliche Geschossgestaltung:
nicht förderfähig

A Bauweise

Baukörper: Fassadengliederung

Bezug: Bausatzung § 11 Bauweise

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Förderfähige Maßnahmen, die die Fassadengliederung beeinflussen, sind vor allem der Einbau neuer Türen und Fenster und die Neugestaltung von Fassadenflächen.

Gestaltmerkmale

Bei Fachwerkhäusern sind Anordnung, Größe und Format der Fensteröffnungen durch die Konstruktion vorgegeben. Daraus ergibt sich eine regelmäßige Abfolge von gleichen oder fast gleichen Fenstern.

Die rhythmische, teils symmetrische, immer aber ausgewogene Anordnung von Fensteröffnungen ist auch bei historischen Massivbauten das wesentliche Gliederungsprinzip der Fassade.

Das zweite wichtige Merkmal ist die gestalterische Entsprechung von Erdgeschoss und Obergeschoss bei den fast durchgehend 2-geschossigen Gebäuden.

Probleme / Konflikte

Bei Modernisierungsmaßnahmen wurden z.T. zu große Fenster eingebaut und dabei sowohl die Fachwerkkonstruktion wie das Fassadenbild stark gestört. Auch der Einbau verschieden großer Türen und Fenster in Massivbauten ergab in einigen Fällen kein ausgewogenes Fassadenbild.

Die unterschiedliche Gestaltung von Erd- und Obergeschoss, teils durch Umbau, teils durch unterschiedliche Nutzung verursacht, zerstört den Zusammenhang der Fassade.

Neubauten folgen dem Gliederungsprinzip der historischen Fassaden oft nicht; sie wirken unausgewogen.

Empfehlungen Förderung

An historischen Gebäuden können nur Maßnahmen gefördert werden, die die ausgewogene bzw. ursprüngliche Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigen bzw. sie wiederherstellen. Bei anderen Gebäuden können Maßnahmen gefördert werden, mit denen eine ausgewogenere Fassadengestaltung erreicht wird.



Crumbach, Dachlandschaft



Historische Sonderform: **förderfähig**



Flachdach rechts: **nicht förderfähig**

B Dächer

Dachform, Dachneigung

Bezug: Bausatzung § 12 (1) Dächer

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Sowohl die Sanierung von Dachstühlen wie der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken kann gefördert werden.

Gestaltmerkmale

Kennzeichnend und prägend für den Ortskern Crumbach ist das symmetrische Satteldach mit Neigungen von ca. 40-50°. Einige historische Gebäude haben auch etwas flachere Dachneigungen oder besondere Dachformen. Aufgrund der lebhaften Topografie gibt es einen unregelmäßigen Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit.

Probleme / Konflikte

- einzelne Gebäude mit nicht dem Ortsbild entsprechenden Dachformen
- Veränderung der Dachneigung (auch einseitig) bei Umbaumaßnahmen (flachere Dachneigung mit Drempel)

Empfehlung Förderung

Firstrichtung und Dachneigung historischer Gebäude sind bei geförderten Maßnahmen entsprechend der ursprünglichen Form zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Bei anderen Gebäuden kann die Dachneigung verändert werden, wenn sich dadurch das Gesamtbild verbessern läßt.

Förderfähig sind an Hauptgebäuden nur symmetrische Satteldächer sowie besondere Dachformen historischer Gebäude.



Dacheindeckung mit naturroten Tonziegeln: **förderfähig**



Dacheindeckung mit dunkelbraun engobierten Tonziegeln: **nicht förderfähig**



Dacheindeckung mit schwarzen Betonziegeln: **nicht förderfähig**



Dacheindeckung mit gewellter Teerpappe: **nicht förderfähig**

B Dächer

Dacheindeckung

Bezug: Bausatzung § 12 (2) Dächer

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Die Neueindeckung renovierungsbedürftiger bzw. schadhafter Dachflächen kann gefördert werden.

Gestaltmerkmale

Das traditionelle Eindeckungsmaterial ist der naturrote Tonziegel. Er prägt auch heute noch weitgehend das charakteristische Gesamtbild des Ortskerns.

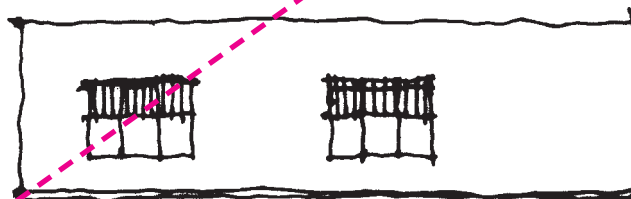
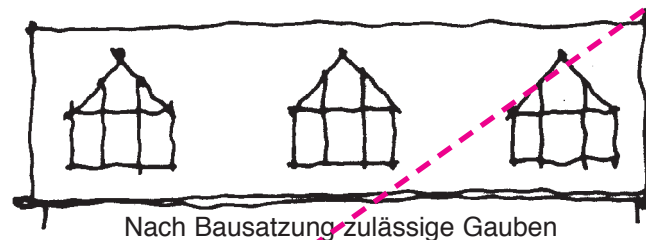
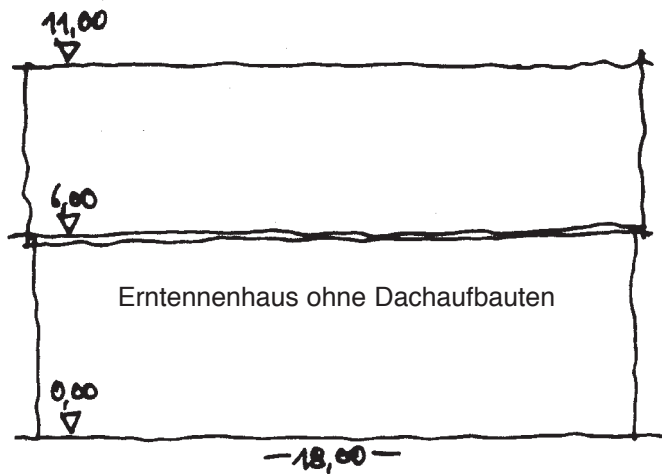
Probleme / Konflikte

Bei Neueindeckungen wurden die roten Tonziegel oft durch dunkle Betonpfannen oder großflächige Eindeckungen (wie Wellasbest, Teerpappe u. ä.) ersetzt.

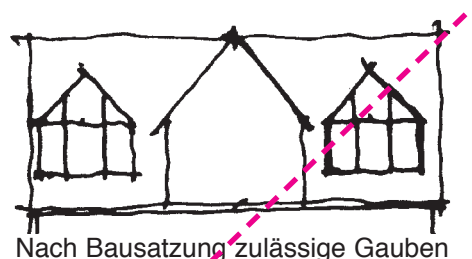
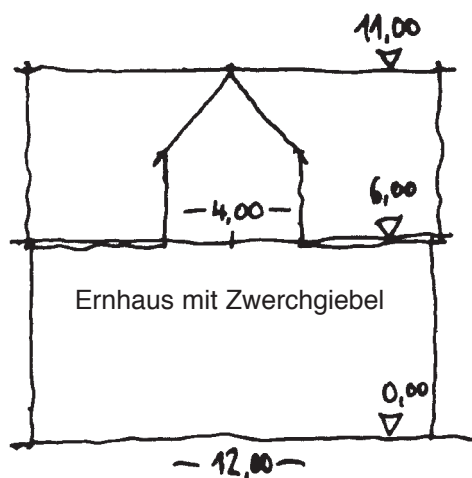
Bauten der 50er bis 70er Jahre wurden gleich mit dunklen Betonpfannen eingedeckt.

Empfehlung Förderung

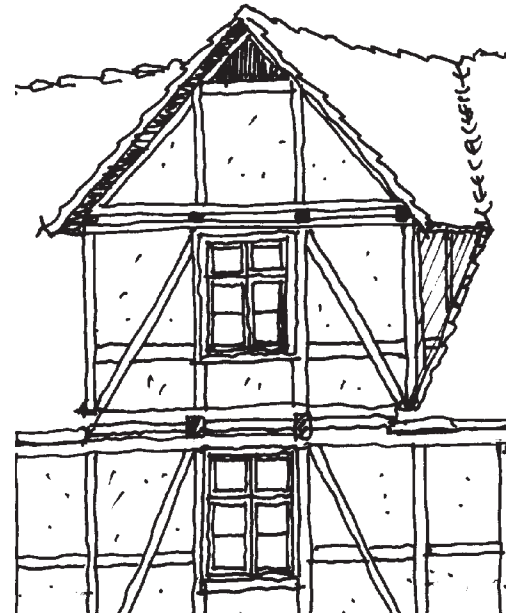
Als Dacheindeckung können nur naturrote Tonziegel gefördert werden. Form und Größe der Ziegel haben dabei traditionell verwendeten Typen zu folgen (z. B. Flachkremper, Hohlpfannen, Biberschwänze). Glasierte oder engobierte Dachziegel sind nicht förderfähig.



Große Gauben beeinträchtigen die Wirkung der Dachfläche:
nicht förderfähig



Dachfläche fast völlig von Aufbauten verdeckt,
Gaubenkonkurrieren mit dem Zwerchgiebel :
nicht förderfähig



Traditioneller Zwerchgiebel: förderfähig

B Dächer

Dachaufbauten

Bezug: Bausatzung § 12 (3) Dächer

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Sowohl die Instandsetzung von Dachaufbauten wie die Neuherstellung (z. B. im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss) können gefördert werden.

Gestaltmerkmale

Dachaufbauten finden sich im Untersuchungsgebiet traditionell nur als Zwerchhäuser mit i.d.R 3, selten 4 Gefachbreiten. Diese meist mittig über dem Eingang sitzenden „Hessengiebel“ sind ein charakteristisches Merkmal des Ortsbildes.

Dachaufbauten als Schlepp- oder Giebelgauben sind dagegen neuere Zutaten und bislang noch die Ausnahme.

Daher wirkt die Dachlandschaft insgesamt noch ruhig und einheitlich.

Probleme / Konflikte

Die Reihung von Gauben führte in einzelnen Fällen zur Störung der ruhigen Dachflächen. Auch Formen und Abmessungen sowie die seitlichen Verkleidungen der Gauben sind manchmal nicht auf den Gebäudecharakter abgestimmt.

Die Bausatzung setzt fest:

- max. 50% der Dachlänge; max. 1/3 der Dachstuhlhöhe

Bei Fachwerkhäusern zusätzlich

- Sattel- oder Schleppdach
- max. 3 Gefachbreiten
- Schleppgauben 1/3 der Gebäudelänge, 1/5 der Gebäudehöhe
- Material an Dachdeckung anpassen.

Die damit eröffneten Spielräume können zu einer erheblichen Veränderung der jetzt noch ruhigen Dachlandschaft führen. Daher sollten diese Festsetzungen für die Förderung ergänzt werden.



Zu geringer Gaubenabstand: **nicht förderfähig**



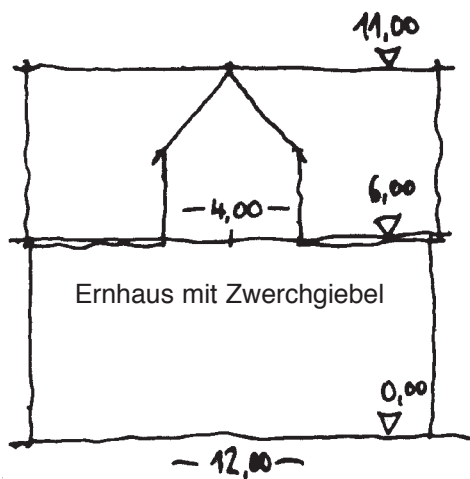
Dachfläche zwischen den Gauben nicht mehr wirksam:
nicht förderfähig

Empfehlung Förderung

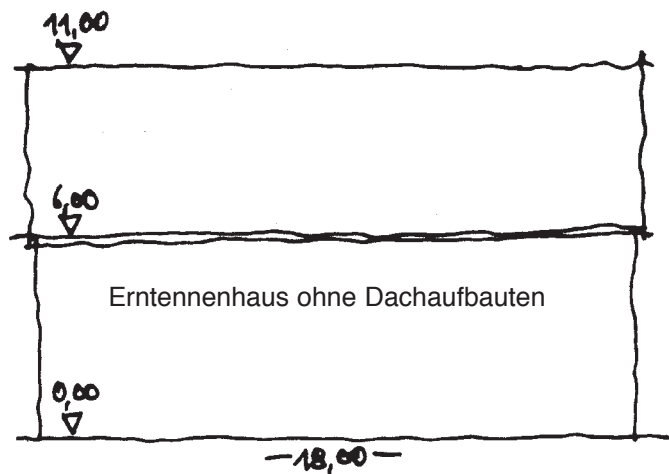
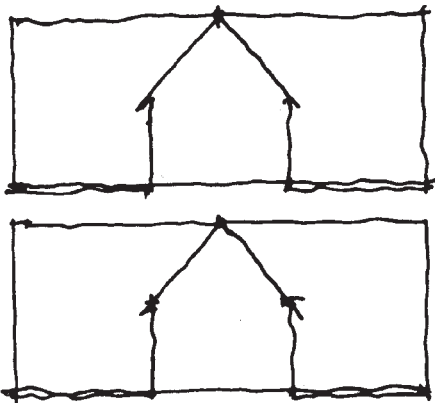
Dachaufbauten können nur gefördert werden, wenn über die Giebelseiten keine ausreichende Belichtung geschaffen werden kann.

Förderfähig sind

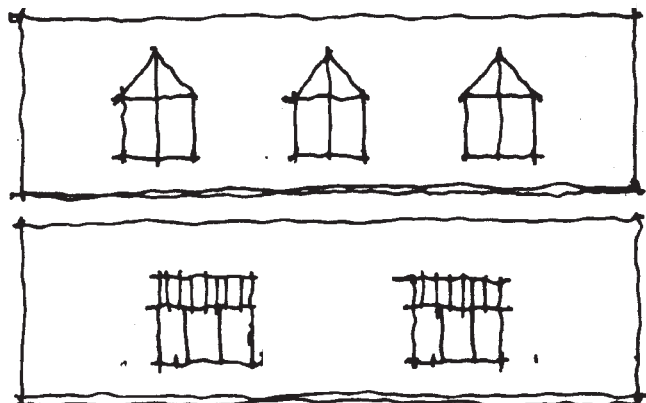
- Zwerchhäuser nach historischen Vorbildern (in Abhängigkeit vom Gebäudetyp) mit max. 1/3 der Firstlänge bzw. einer Breite von 4 Gefachen / 4,00 m und gleicher Deckung wie Hauptdach.
- Gauben mit einer maximalen Breite von 2 Gefachen / 2,20 m; der Abstand zwischen den Gauben und die Entfernung von der Traufe min. 1,5 x Gaubenbreite.
- Bei mehreren Gauben: regelmäßige Anordnung, Form und Gestaltung: möglichst einfach und zurückhaltend; die Gauben müssen sich der Gesamtwirkung der Dachfläche unterordnen.
- Bei der Berechnung der zulässigen Gesamtbreite der Gauben (1/2 bzw. 1/3 der Dachlänge) wird die Breite bestehender Zwerchhäuser und Gauben von der Dachlänge abgezogen.
- Als Seitenverkleidung der Gauben sind nur traditionelle natürliche Materialien förderfähig. Die Gestaltung ist auf Dachfläche und Fassade abzustimmen.
- Dacheinschnitte sind nicht förderfähig.
- Dachflächenfenster können in Ausnahmefällen gefördert werden (Abstimmung mit Denkmalpflege für alle Gebäude)



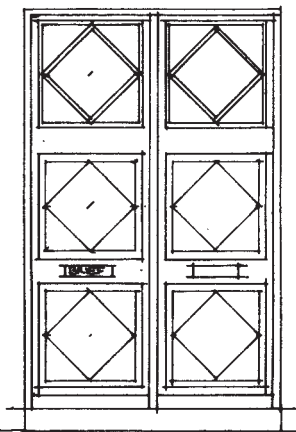
Ernhaus: Belichtung des Dachstuhls über die Giebelseiten; keine Dachgauben: **förderfähig**



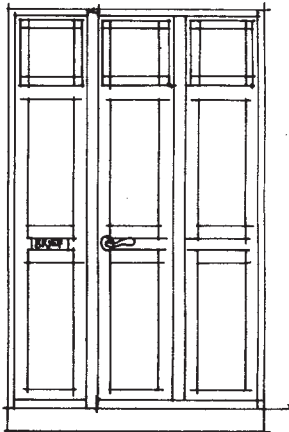
Ern-Tennen-Haus: 3 Giebelgauben oder 2 Schleppgauben; Dachfläche bleibt dominant: **förderfähig**



VORSCHLAG-1:
2 FLÜGEL SYMMETRISCH



VORSCHLAG-2:
2 FLÜGEL ASYMMETRISCH
(alt.: 1 FLÜGEL)



Einbau neuer Türen nach historischen Vorbildern:
förderfähig



Erhaltung gestalterisch angemessener Holztüren: förderfähig



Einbau von Metalltüren und Veränderungen der ursprünglichen Türöffnung in historischen Gebäuden: nicht förderfähig



Fachgerechte Instandsetzung historischer Türen: förderfähig

C Türen und Fenster Türen

Bezug: Bausatzung § 13 Türen u. a.

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Die Instandsetzung historischer Türen oder die Erneuerung schadhafter Türen kann gefördert werden.

Gestaltmerkmale

Die wenigen noch erhaltenen historischen Türen sind aus Holz, mit kassettierten Flügeln und Oberlicht. Sie sind formal und farblich sorgfältig auf die Fassaden abgestimmt und gute „Visitenkarten“ der Häuser.

Neuere Holztüren mit Flügelscheiben sind meist farblos lasiert oder einfach braun gestrichen.

Probleme/Konflikte

Die alten Türen wurden in der Regel durch Metall- oder Kunststofftüren von unterschiedlichster Gestaltung ersetzt. Diese Türen haben mit dem Erscheinungsbild der historischen Gebäude nichts mehr zu tun. Dabei wurden die Oberlichter meist zugesetzt bzw. vermauert.

Empfehlung Förderung

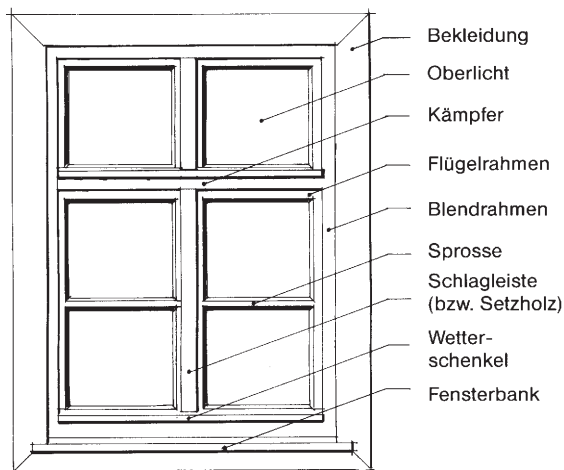
Es können nur Türen aus heimischem Holz gefördert werden.

Vorhandene historische Türen sind instandzusetzen bzw. formgleich nachzubauen.

Neue Türen sind entsprechend historischer Vorbilder zu gestalten und farblich auf die Fassade abzustimmen.

Türoffnungen an historischen Gebäuden dürfen nicht verändert werden

Traditionelles Fenster in Fachwerkhäusern
(ALB-Musterblatt H 30.3)



Nicht in die Konstruktion eingebundene Fenster:
nicht förderfähig



Ungeteilte Einscheibenfenster und verglaste
Eckgefache: **nicht förderfähig**

C Türen und Fenster

Fenster

Bezug: Bausatzung § 13 Türen usw.

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Die Instandsetzung historischer Fenster oder die Erneuerung schadhafter Fenster kann gefördert werden.

Gestaltmerkmale

Die originalen Fenster historischer Gebäude sind immer aus Holz und auch immer in eine regelmäßige Fassadengliederung bzw. bei Fachwerkhäusern in die Konstruktion eingebunden. Sie sind i. a. unterteilt (1- oder 2-flügelig, z. T. mit Kämpfer und / oder Sprossen) und i.d.R. weiß gestrichen. Gerade bei Fachwerkfassaden ist die Unterteilung der Fenster ein wesentliches Gestaltungsmittel.



Veränderung der ursprünglichen Fensteröffnungen und Einbau von
Rollläden: **nicht förderfähig**

Probleme / Konflikte

- Ersatz originaler Holzfenster durch Metall- oder Kunststoff-Fenster
- Einscheiben-Fenster oder „Mogelsprossen“ statt echter Teilung
- Veränderung der originalen Fensterformate
- Störung des Fassadenbildes durch Verglasung von Gefachen
- Auffallende bzw. nicht angemessene Farbgebung



Links: Holzfenster mit Kämpfer und echter Flügelteilung: **förderfähig**

Rechts: Kunststoff-Fenster in falschem Format mit aufgesetzten Sprossen: **nicht förderfähig**



Einscheiben-Holzfenster mit zu dunklem Rahmen und spiegelndem Glas: **nicht förderfähig**



Kunststoff-Fenster mit „eingelegten“ Sprossen und Rollladenkasten: **nicht förderfähig**



Neue Holzfenster als Verbundfenster, angemessen geteilt und in die Konstruktion eingebunden: **förderfähig**

Die Bekleidung sollte jedoch farblich auf die Fassade abgestimmt werden.



Holzfenster mit Kämpfer und echter Flügelteilung; Rahmen weiß, Bekleidung grau abgesetzt: **förderfähig**

Empfehlungen Förderung

- Nur Fenster aus heimischem Holz können gefördert werden.
- An historischen Massivbauten sind die originalen Fensteröffnungen beizubehalten.
- Bei Fachwerkhäusern sind neue Fenster in die Konstruktion einzubinden
- Alle Fenster sind entsprechend historischer Vorbilder zu unterteilen. Unechte Flügel- und Sprossenteilungen werden nicht gefördert.
- Flügel und Rahmen sind i.d.R. weiß zu streichen. Blendrahmen bzw. Bekleidung sind farblich auf die Fassade abzustimmen.
- Die Verglasung von Gefachen an straßenbildwirksamen Fassaden wird nicht gefördert.
- Nur nicht spiegelndes Klarglas ist förderfähig.
- Rollläden sind nicht förderfähig.



Fachgerechte Instandsetzung von Sichtfachwerk-Fassaden: **förderfähig**

Siehe dazu Anhang 1:
Hinweise zur Sanierung von Fachwerkhäusern



Fachgerechte Sanierung von Gefachen (z.B. Erhaltung der Lehmstakung an Kulturdenkmälern: **förderfähig**)

D Fassadengestaltung

Fachwerkfassaden: Sichtfachwerk

Bezug: Bausatzung § 14 Gestaltung der Außenwände

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Die sach- und fachgerechte Instandsetzung von Gebäudefassaden kann gefördert werden.

Gestaltungsmerkmale

Ortsbildprägend ist die Fachwerkbauweise. Vor allem die zahlreichen Sichtfachwerk-Fassaden bestimmen den Charakter der Straßen. Viele von ihnen sind in den letzten Jahren instandgesetzt worden.

Probleme / Konflikte

- Verwendung nicht ausreichend atmungsfähiger Farben (Feuchtestau und Fäulnis im Holzwerk)
- Verwendung von Kunststoff-Schäumen zur Isolierung und zum Ausspritzen von Fugen
- Gefache falsch verputzt: Risse und Eintritt von Feuchtigkeit
- Zu grobkörniger oder strukturierter Putz
- Zu auffällige Farbgebung (Holzwerk und Gefache)

Insgesamt blieben bei der „Sanierung“ von Fachwerkfassaden oft nicht nur ästhetische Gesichtspunkte, sondern auch elementare technische Bedingungen unberücksichtigt.

Empfehlungen Förderung

Gefördert können nur werden

- Holzwerk: Anstriche auf Leinöl-Basis
- Gefache: feinkörnige mineralische Glattputze (Kalkputze)
- gedeckte Farbgebung nach regionalen historischen Vorbildern (Abstimmung erforderlich)
- sach- und fachgerechte Instandsetzungsarbeiten



Auschäumung und Strukturputz: **nicht förderfähig**



Verwendung nicht atmungsaktiver Anstriche: **nicht förderfähig**



Verkleidung von Fachwerkfassaden mit Teerpappe :
nicht förderfähig



Verkleidung von Fachwerkfassaden mit Wellasbest-Platten:
nicht förderfähig



Verkleidung von Fachwerkfassaden mit Asbestschindeln: **nicht förderfähig**

D Fassadengestaltung

Fachwerkfassaden: Verkleidungen

Bezug: Bausatzung § 14 Gestaltung der Außenwände

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Die sach- und fachgerechte Instandsetzung von Gebäudefassaden ist förderfähig.

Gestaltmerkmale

Neben schönem Sichtfachwerk finden sich auch verkleidete Fassaden.

Traditionelle (Wetterseiten-) Verkleidungen aus Ziegeln oder Holzschindeln sind nur noch selten zu finden. Es dominieren trotz einzelner Ziegel- oder Bretterverkleidungen die Baumaterialien der 70er Jahre.

Probleme/Konflikte

- Fassadenverkleidungen aus Asbestplatten, Kunstschiefer und ähnlichen unangemessenen Materialien
- Naturfarbene Holzverkleidungen, die für Nebengebäude passen, an Wohngebäuden jedoch fehl am Platz sind
- Zu auffällige Farbgebung
- Auch bei hinterlüfteten Verkleidungen wird das Holz weiter geschädigt (Feuchtigkeit, Insekten, Pilze), wenn die Ursachen nicht beseitigt worden sind

Die Bausatzung lässt nur die Verkleidung von Giebeldreiecken ausnahmsweise zu.

Wetterseiten dürfen demnach nicht insgesamt verkleidet werden.



Verkleidung von Fachwerkfassaden mit Kunstschiefer: **nicht förderfähig**



Teilverkleidung mit farblich abgestimmter senkrechter Holzschalung: **förderfähig**



Komplettverkleidung von Fachwerk-Wohnhäusern mit Holz: **nicht förderfähig**



Verkleidung von Wetterseiten mit Holzschindeln: **förderfähig**



Verkleidung von Wetterseiten mit Biberschwänzen: **förderfähig**



Verkleidung mit farblich auffälliger waagerechter Holzschalung: **nicht förderfähig**

**Siehe dazu Anhang 1:
Hinweise zur Sanie-
rung von Fachwerk-
häusern**

Empfehlung Förderung

Gefördert werden kann

- die Freilegung von Sichtfachwerk-Fassaden
- die hinterlüftete Verkleidung von Wetterseiten mit Biberschwänzen, Holzschindeln oder farblich abgestimmten senkrechten Holzverschalungen



Verputz von Sichtfachwerk-Fassaden:
nicht förderfähig



Rein weiß gestrichener Putz:
nicht förderfähig



Erhaltung historischer Putze: förderfähig



Instandsetzung historischer Putze: förderfähig

D Fassadengestaltung

Verputzte Fachwerkfassaden

Bezug: Bausatzung § 14 Gestaltung der Außenwände

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Die sach- und fachgerechte Instandsetzung von Gebäudefassaden ist förderfähig.

Gestaltmerkmale

Neben schönem Sichtfachwerk finden sich auch verputzte Fachwerkfassaden.

Darunter sind nur wenige traditionell verputzte Fassaden des 19. Jahrhunderts; die meisten Verputze wurden nachträglich aufgebracht.

Probleme/Konflikte

- verputzte Sichtfachwerkfassaden (i.d.R. an Geschossüberständen zu erkennen)
- Verwendung von nicht ausreichend diffusionsfähigem Putz (Gefahr der Fäulnisbildung)
- Strukturputz statt glatt abgeriebenem Feinputz
- Weißer Anstrich statt gebrochener Erd- bzw. Ockertöne: zu auffällig

Empfehlung Förderung

Gefördert werden kann

- die Freilegung von verputzten Sichtfachwerk-Fassaden
- die fachgerechte Instandsetzung historischer Putzflächen
- Farbgebung nach historischen regionalen Vorbildern (Beratung und Abstimmung)



Sockel verputzen bzw. mit bruchrauhem und kleinformatigem roten Sandstein verkleiden: **nicht förderfähig**



Bruchsteinmauerwerk erhalten und instandsetzen: **förderfähig**



Sockel streichen, verputzen und mit bruchrauhem roten Sandstein verkleiden: **nicht förderfähig**



Quadermauerwerk erhalten und instandsetzen: **förderfähig**

D Fassadengestaltung

Natursteinsockel

Bezug: Bausatzung § 14 (4) Gestaltung der Außenwände

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Die fachgerechte Instandsetzung von Fassadenflächen kann gefördert werden.

Gestaltungsmerkmale

Natursteinsockel (i.d.R. aus gelb-grauem Sandstein) sind traditionelle Bestandteile der historischen Bebauung Crumbachs. Aufgrund der Nutzung (Ställe im Sockelbereich) und wegen der bewegten Topografie sind sie besonders straßenbildprägend. Sie sind im allgemeinen gekennzeichnet durch steinmetzmäßige Bearbeitung (gespitzte und scharrierte Quader) oder sorgfältige Bruchsteinmauerung.

Probleme / Konflikte

- Gefährdung / Zerstörung der Steinsubstanz durch ungeeignete Anstriche, Putze oder Verblender
- Unterlassene Instandhaltung (ausgesandete Fugen, geschädigte Steine).

Empfehlung Förderung

Gebäudesockel aus steinmetzmäßig behandelten Natursteinen dürfen weder verputzt, gestrichen, verkleidet noch sonstwie verdeckt werden.

Bruchsteinmauerwerk kann steinsichtig geschlämmt werden (Rücksprache Denkmalpflege).

Natursteinsockel sollen fachgerecht instandgesetzt werden (Beratung und Abstimmung)



Sandsteintreppe verputzen oder streichen: **nicht förderfähig**



Anbau einer Metalltreppe mit hölzernen Trittstufen und filigranem Geländer: **förderfähig**



Trittstufen aus Kunststein, verklinkerte Sandsteinwangen: **nicht förderfähig**



Historische doppelläufige Treppe mit schmiedeeisernem Geländer erhalten und instandsetzen: **förderfähig**

E Gebäudeteile

Treppen

Bezug: Bausatzung § 15 (1) Gebäudeteile

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Die Instandsetzung von Eingangsbereichen kann gefördert werden.

Gestaltungsmerkmale

Aufgrund der bewegten Topografie gehören Treppen aus Naturstein (i.d.R. gelber Sandstein) zu den straßenbildprägenden Gebäudeteilen. Sie sind im allgemeinen gekennzeichnet durch sorgfältige steinmetzmäßige Bearbeitung und Massivität (Blockstufen auf Sandstein-Mauerwerk). Erhalten blieben auch einige sehr schöne schmiedeeiserne Treppengeländer.

Probleme / Konflikte

- Gefährdung / Zerstörung der Steinsubstanz durch ungeeignete Anstriche, Putze oder Verblender
- Begehbarkeit problematisch (Feuchtigkeit, Abnutzung)
- Ersatz alter Treppen durch Kunststein- oder Waschbetonplatten auf Betonwangen

Empfehlung Förderung

- Straßenbildwirksame Eingangstreppen sind grundsätzlich als ungestrichene und unverputzte Blockstufen aus Sandstein bzw. Sandsteinersatz instandzusetzen oder nach historischen Vorbildern neu zu bauen.
- In geeigneten Situationen kann der Neubau von filigranen, zeitgemäßen Metalltreppen (als Ersatz für unangemessen gestaltete Treppen) gefördert werden.
- Historische schmiedeeiserne Treppengeländer sind zu erhalten.
- Neue Geländer sind als schlichte Metallgeländer mit senkrechten Stäben ohne Zierformen auszubilden.
- Treppensockel und -wangen aus steinmetzmäßig behandelten Natursteinen dürfen weder verputzt, gestrichen, verklinkt noch sonstwie verdeckt werden.
- Bruchsteinmauerwerk kann steinsichtig geschlämmt werden (Abstimmung mit Denkmalpflege)



Links
Dunkelbraune
Faserzementschindeln
und blanke Metall-
schienen dominieren
vor der Fachwerk-
konstruktion:
nicht förderfähig



Rechts
Aluminium und
Riffelglas vor dem
historischen
Türbalken:
nicht förderfähig



Die filigran wirkende
abgehängte
Glasplatte ordnet
sich der Fassade
unter:
förderfähig



Traditionelle
Baumaterialien,
Konstruktion nicht
massiver als nötig:
förderfähig

E Gebäudeteile Eingangsvordächer

Bezug: Bausatzung §15 (2) Gebäude-
teile

Fördermöglichkeiten im Programm Ein- fache Stadterneuerung

Im Zusammenhang mit einem Gesamtkon-
zept zur Fassadengestaltung bzw. -instandset-
zung können Vordächer gefördert werden.

Gestaltmerkmale

Eingangsvordächer an historischen Gebäuden
sind im allgemeinen keine originalen Gebäu-
deteile, sondern spätere Zutaten. Entspre-
chend unterschiedlich ist ihre Gestaltung. In
Crumbach sind u. a. mit Ziegeln oder Faser-
zementplatten gedeckte Holzkonstruktionen,
Wellplatten aus fasergebundenem Kunststoff
auf Metallrahmen und braunes Riffelglas mit
brüniertem Aluminiumrahmen zu finden.

Probleme / Konflikte

- Gestaltung der Vordächer mit vielen un-
terschiedlichen, z. T. nicht zusammenpassen-
den Materialien
- Vordächer ordnen sich nicht unter, sondern
dominieren die Fassade mit teilweise über-
massiven Konstruktionen
- Materialien, Farben und Formen der Vor-
dächer entsprechen nicht dem historischen
Gebäudecharakter

Empfehlung Förderung

Es können gefördert werden

- Vordächer aus traditionellen Materialien in
möglichst sparsamer Konstruktion, farblich
auf die Fassade abgestimmt
- Vordächer aus modernen Baumaterialien
mit möglichst filigraner Gestaltung und
zurückhaltender Farbgebung



Sehr große Balkone auch im Dachgeschoss verdecken die Fassade: **nicht förderfähig**



Der überdachte Balkon verdeckt mit seiner Massivität die Fassade und ist farblich nicht abgestimmt: **nicht förderfähig**

E Gebäudeteile

Balkone

Bezug: Bausatzung §15 (3) Gebäudeteile



Balkon in Kombination mit Eingangsüberdachung, Dimension und Konstruktion auf die Fassade abgestimmt: **förderfähig**



Überdachter Balkon mit filigraner Metallkonstruktion und zurückhaltender Gesamtwirkung: **förderfähig**

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Im Zusammenhang mit einem Gesamtkonzept zur Verbesserung des Wohnwertes von Gebäuden können Balkone gefördert werden.

Gestaltmerkmale

Balkone sind keine originalen Bestandteile der historischen Gebäude in Crumbach. Da sie die Wohnqualität erheblich steigern können, sind an einigen Häusern Balkone unterschiedlicher Größen und Gestaltungsformen angefügt worden.

Probleme / Konflikte

- Großflächige Balkone mit massiv wirkenden Konstruktionen und Holzgeländern „erschlagen“ die Fassaden der historischen Gebäude
 - Keine farbliche Abstimmung auf die Fassaden; die Balkone wirken oft düster
 - Balkone in Traufhöhe stören das Gesamtbild der historischen Gebäude erheblich
- Aus diesen Gründen lässt die Bausatzung an straßenbezogenen Gebäudefassaden keine Balkone zu, wohl aber Loggien auch an Fachwerkbauten. Damit wird zwar das Fassadenbild erhalten, aber auch in problematischer Weise in die historische Substanz eingegriffen und zudem die Wohnfläche verkleinert.

Empfehlung Förderung

Es können gefördert werden

- Balkone nur im 1. Obergeschoss
 - Balkone, die nicht in die historische Substanz eingreifen und sich dem Baukörper sowie der Fassade eindeutig unterordnen
 - Balkone, die in Material und Farbe auf die Fassade abgestimmt sind
- Loggien werden nicht gefördert.



Traditioneller Staketenzaun mit halbrunder Lattung: **förderfähig**



Bruchsteinmauer als Hofeinfassung mit Krone aus Sandsteinquadern: **förderfähig**



Einfriedigung aus Glas, Metall und Kunststoff: **nicht förderfähig**



Metallgitterzäune auf Beton-Sockelmauer: **nicht förderfähig**



Holzzaun mit Brettern statt Staketen: **nicht förderfähig**

F Einfriedigungen Zäune und Mauern

Bezug: Bausatzung §16 Einfriedigungen und Mauern

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Als Teile von Gesamtkonzepten zur Wohnumfeldverbesserung - Neugestaltung privater Freiflächen - können straßenbildprägende Einfriedigungen gefördert werden.

Gestaltmerkmale

Zäune und Mauern prägen als Einfriedigungen privater Vorzonen das Straßenbild entscheidend.

Bei der Vielfalt der vorgefundenen Einfriedigungen in Bezug auf Formen, Farben, Materialien und Gestaltung kann jedoch von „charakteristischen Merkmalen“ (Bausatzung) nicht (mehr) gesprochen werden.

Probleme / Konflikte

- Zahlreiche unterschiedliche Einfriedigungen ohne gestalterischen Zusammenhang
 - Charakter und Materialien sind dem (noch) dörflichen Ortsbild meist nicht angemessen
- Die Bausatzung läßt Mauern nur als Sockelmauern bis 0,30 m zu.

Empfehlungen Förderung

Gefördert werden können nur Einfriedigungen, die dem dörflichen Charakter des Straßenbildes entsprechen. Gekennzeichnet sind sie durch einfache und handwerksgerechte Gestaltung.

Traditionell sind dies

- Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzäune) bis ca. 1,20 m Höhe i.d.R. für Vorgärten
- Sandsteinmauern (Quader oder Bruchsteine) für größere straßenzugewandte Hofflächen bis ca. 1,50 m Höhe

Im Einzelfall: Beratung und Abstimmung



Heimische Laubbäume: **förderfähig**



Vorgarten mit Wildblumen: **förderfähig**



Obstbäume : **förderfähig**



Fichten: **nicht förderfähig**



Empfohlene Gehölze

Bäume

Sommer- und Winterlinde, Eiche, Kastanie, Nußbaum, Mehlsbeere, Eberesche, Rotdorn
Obstbäume als Hochstämme

Sträucher

Schwarzer Holunder, Flieder, Rosen, Beerensträucher

Hecken

Liguster, Buchsbaum, Hainbuche

Fichte als Soltärbaum: **nicht förderfähig**



Thuja-Hecke: **nicht förderfähig**

G Private Freiflächen Grünflächen

Bezug: Bausatzung (keine Aussage)

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Als Teile von Gesamtkonzepten zur Wohnumfeldverbesserung kann die Neugestaltung und Bepflanzung ortsbildprägender und ökologisch wichtiger privater Freiflächen gefördert werden.

Gestaltmerkmale

Im Ortskern Crumbach findet sich ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Grünflächentypen, die sich aus der dörflichen, d. h. landwirtschaftlichen Nutzungstradition entwickelt haben: hausnahe Nutz- und Ziergärten, Obstgärten und Wiesenflächen. Sie haben hohen ökologischen Wert und prägen das Ortsbild entscheidend.

Probleme / Konflikte

- Bepflanzung mit standortfremden Gehölzen, vor allem mit Koniferen
- Befestigung und Versiegelung von Grünflächen
- Liebevolle, aber oft zu kleinteilige Bepflanzung und Gestaltung von Vorbereichen

Empfehlungen Förderung

Gefördert werden können nur Maßnahmen, die ökologisch sinnvoll sind und die traditionellen dörflichen Freiraumtypen entwickeln und fördern.

Dies wird erreicht durch

- Entsiegelung und Begrünung von Flächen
- Bepflanzung ausschliesslich mit einheimischen sowie standort- und ortsbildgerechten Gehölzen

Im Einzelfall: Beratung und Abstimmung



Natursteinpflaster und grauer Rechteck-Betonstein: bei weitfugiger Verlegung und dorfgemäßen Formaten: **förderfähig**



Natursteinpflaster: **förderfähig**



Asphaltierung kleiner Vorflächen: **nicht förderfähig**



Großflächige Asphaltierung: **nicht förderfähig**



Roter Betonstein mit eingelegten Mustern: **nicht förderfähig**

G Private Freiflächen

Befestigte Flächen

Bezug: Bausatzung (keine Aussage)

Fördermöglichkeiten im Programm Einfache Stadterneuerung

Als Teile von Gesamtkonzepten zur Wohnumfeldverbesserung kann die Neugestaltung ortsbildprägender privater Freiflächen gefördert werden.

Gestaltmerkmale

Die befestigten privaten Freiflächen sind, ähnlich wie die Grünflächen, unterschiedlich strukturiert und gestaltet. Neben asphaltierten Zufahrten und Hofflächen finden sich noch Bereiche mit altem Natursteinpflaster, Betonpflaster und wassergebundenen Decken. Die straßenzugewandten befestigten Erschließungsflächen prägen das Ortsbild; da sie insgesamt recht ausgedehnt sind, ist die Art ihrer Befestigung auch von Bedeutung für die Siedlungsökologie.

Probleme / Konflikte

- Großflächige Versiegelung
- Nicht abgestimmte Gestaltung benachbarter Flächen
- Verwendung nicht ortsbildgerechter Materialien (Struktur und Farbe)

Empfehlungen Förderung

Gefördert werden können nur Maßnahmen, die die Siedlungsökologie verbessern und dem dörflichen Ortsbild entsprechen.

Dies wird erreicht durch

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien, vorzugsweise Natursteinpflaster
- Erhaltung bestehender Natursteinflächen
- Bei Verwendung von Betonsteinen: weitfugige Verlegung; keine Verbundsteine, keine schwarzen, roten oder sonstige kräftige Farben; keine Muster

Im Einzelfall: Beratung und Abstimmung

Anhang 1 Hinweise zur Sanierung von Fachwerkhäusern

ELF TECHNISCHE UND BAUPHYSIKALISCHE FACHWERKSÜNDEN....

- Verfliesen von Fachwerk-Außenwänden, denn dabei wird das Ausdiffundieren (Ausströmen) von Feuchtigkeit aus der Wand verhindert oder gemindert
- Schließen von Holzrissen oder den Rissen zwischen den Holzstäben und dem Putz der Ausfachung mit dauerelastischen bzw. dauerplastischen Materialien, denn diese haften an Putz und Holz nur ungenügend. Nach dem Abreißen dringt Feuchtigkeit ein und kann nur schlecht oder nicht wieder ausdiffundieren.
- Aufbringen von stark wärmedämmenden Materialien auf der Innenseite von Fachwerk-Außenwänden; dadurch wird die Taupunktebene in eine ungünstige Schicht, meist nahe der Innenseite des Fachwerks, gelegt und das ausfallende Kondensat führt zu Fäulnissen.
- Aufstreichen von weitgehend dampfsperrenden oder annähernd dampfdichten Anstrichstoffen wie Lacken außen auf den Fachwerkhölzern, denn die Fachwerkhölzer sind nicht maßhaltige Bauteile, d. h. sie sind Schwind- und Quellungsbewegungen ausgesetzt, die bei solchen Anstrichstoffen zu Rissen führen. In diese Risse dringt Feuchtigkeit ein, die im weiteren Verlauf durch die „dichten“ Anstrichstoffe nicht mehr auslüften kann und Fäulnisschäden verursacht.
- Aufmörteln und Anmörteln von Kanten aus Putz- oder Mauer-mörtel bzw. Beton an der Unterkante der Erdgeschoßschwelle
- Auftragen von Putzen auf Lehmstakungen oder ungebrannte Lehmziegelausfachungen ohne Putzträger
- Aufbringen von hinter den Fachwerkholtzkanten zurückspringenden Putzfeldern oder kasten- bzw. kassettenartig vorspringenden Putzfeldern auf den Fachwerkgefachen. In beiden Fällen wird der Wasserablauf der Fassade behindert, und dies führt dazu, daß viel Wasser in die Haarrisse der Fassade eindringt.
- Aufbringen von Dampfbremsen oder Dampfsperren, die in den Deckenbereichen oder an Stößen und Anschlußstellen Undichtigkeiten aufweisen; hier dringt Dampf ein, der schlecht wieder als Dampf ausdiffundieren kann oder, wenn er in der Wand als Wasser ausgefallen ist, dort festgehalten wird und zwangsläufig zu Fäulnisschäden führen muß.
- Einbauen von neuen oder auszuwechselnden Fachwerkhölzern bzw. weiteren Holzeinbauten unter Mißachtung des baulichen, d.h. des konstruktiven Holzschutzes
- Verändern des statischen Systems im Fachwerkgefüge, insbesondere das „Spazierentragen“ von Lasten über neue Wege, da dabei meist neue Spannungen und damit neue Mängel im Gefüge auftreten. Weiter führt das Auflagern von Massivbauteilen zu Schäden (nach Landesbauordnungen untersagt!)
- Vermörteln, Verkleiden, Verschmieren oder Vernageln von äußeren Fehlstellen, meist Fäulnis, in den Fachwerkhölzern mit Beton, Putzmörtel, Spachtelmassen, Blechen oder dünnen Holzbrettern, da hinter Bleche oder Holzbretter Wasser eindringt und zu Fäulnis führt bzw. hinter Beton oder Spachtelmassen Feuchtigkeit kondensiert und ebenfalls Fäulnisschäden hervorruft.

...UND WIE MAN SIE VERMEIDEN KANN

- Fachwerkaußenwände dürfen außen weder verflieset noch mit Mörtel abgesperrt werden, um das Ausdiffundieren von Feuchtigkeit zu ermöglichen
- Risse in einer Breite von über 8 mm sollen mit Holz ausgekittet, Risse unter 8 mm nur mit dem Heizkörperpinsel tief ausgestrichen werden
- Bei jeder zusätzlichen Wärmedämmmaßnahme ist unbedingt die Lage der Taupunktebene zu berechnen und zu berücksichtigen; daß durch zu starke oder falsch angeordnete Wärmedämm-Materialien der Taupunkt an eine für die Konstruktion ungünstige Stelle rückt.
- Bei Verwendung von gut dampfdurchlässigen Anstrichstoffen, z.B. Mineralfarben auf den Gefachen, besteht kaum Gefahr von Fäulnis durch eingeschlossene Feuchtigkeit
- Das Schwellenaufleger muß so ausgebildet werden, daß keine Feuchtigkeit gestaut wird oder hinter die Schwelle dringen kann.
- Putze in einer Normalstärke von 2 cm oder darüber dürfen auf das Lehmgefach nur mittels eines Putzträgers aufgebracht werden.
- Die Putzkanten müssen schräg an die Hölzer angezogen werden, um einen ungehinderten Wasserablauf auf der Fassade zu ermöglichen.
- Auf Dampfbremsen und Dampfsperren sollte so weit wie möglich verzichtet werden.
- Holz muß vor dauernder Feuchteinwirkung geschützt bzw. so eingebaut werden, daß evtl. eingedrungene Feuchtigkeit wieder ausdampfen kann.
- Bei allen Reparaturen und Veränderungen soll das statische System nicht verändert werden. Auf das Fachwerk können nur Lasten aus Holzkonstruktionen abgetragen werden.
- Fehlstellen sind mit trockenem Holz der gleichen Holzart, mindestens 5 cm stark, zu sanieren.

Anhang 2 Farbiges Fachwerk: Beispiele



Links
Lindgrüne Gefache,
türkisfarbene
Details:
nicht empfehlenswert



Rechts
Gefache kalkweiß
abgetönt, Details
farblich dezent
abgestimmt:
empfehlenswert



Signalrot als Leitfarbe: **nicht empfehlenswert**



Fachwerk naturfarben lasiert: **empfehlenswert**



Links
Zwei konkurrierende
Primärfarben direkt neben-
einander, Türblatt wie
Fachwerk gestrichen:
nicht empfehlenswert



Rechts
Die gedeckte, aber
signifikante eigene
Farbigkeit der Tür
harmonisiert mit
dem Fachwerk:
empfehlenswert

Anhang 3

