

Empfehlungen über äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Brechen

Einführung

Ziel dieser Empfehlung ist die Erhöhung der Attraktivität, des Wohnwertes und der Lebensqualität sowie die Erhaltung des individuellen Charakters der Ortskerne. In den historischen Ortskernen soll vorrangig vor der Ausweisung von Neubaugebieten die zentralen Funktionen gestärkt und eine gute Wohnqualität erhalten oder geschaffen werden.

Die Gestaltungsempfehlungen wurden im Rahmen des Projektes Dorferneuerung Oberbrechen entwickelt. Die Einhaltung ihrer Grundzüge ist jedoch für die innerörtlichen Bereiche aller Ortsteile geboten, da ihre Anregungen und Hinweise nicht auf ein jetzt förderungsfähiges Areal begrenzt sind.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst alle innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegenen Grundstücke, für die es keinen Bebauungsplan gibt (§ 34 BauGB).

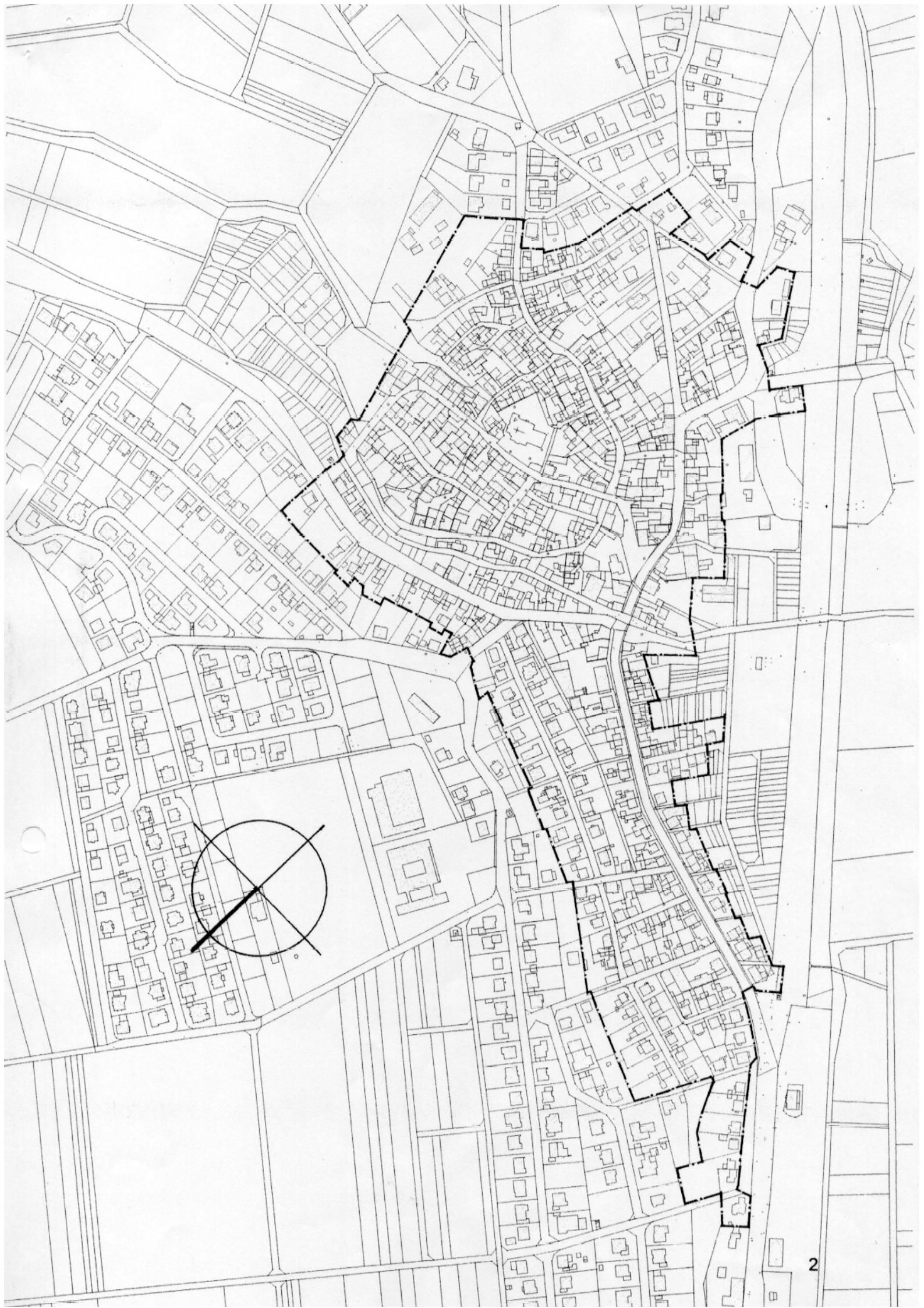
Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt zusätzlich das Gebiet, in dem die Einhaltung der Empfehlungen Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen der Dorferneuerung ist.

§ 2

Zielsetzung - Beratungsempfehlung

Diese Gestaltungsempfehlung, deren Einhaltung für die Förderung im Rahmen der Dorferneuerung Oberbrechen zwingend erforderlich ist, soll dazu dienen, die baulichen Anlagen den heutigen Ansprüchen anzupassen, umzubauen und untereinander in Gleichklang zu bringen, sowie vorhandene Gestaltungsmängel zu beseitigen.

Zur Erreichung dieses Zieles wird allen Bauwilligen im Geltungsbereich dieser Empfehlungen dringend empfohlen, sich frühzeitig mit den Inhalten dieser Empfehlungen auseinanderzusetzen und von der Möglichkeit einer kostenlosen Beratung durch das Bauamt der Gemeinde Gebrauch zu machen.



§ 3

Baustruktur und Einfügung der Baukörper

- a. Die Nutzung, Umnutzung und Sanierung vorhandener, historischer und gewachsener Bausubstanz sollte gegenüber Abbruch und Neubau den Vorrang gegeben werden.
- b. Typische Hofräume mit Haupt- und untergeordneten Nebengebäuden sollten gewahrt bleiben.
- c. Bei Um- und Neubauten ist die Stellung der Gebäude, deren Abmessungen, Trauf- und Firsthöhen, Geschossigkeit, und Dachneigung der umgebenden, historischen Bebauung anzupassen. Bauwerke und Bauteile sind so auszuführen, daß sie die Eigenart des vorhandenen Straßenbildes einhalten (Stellung und Straßenflucht).
- d. Bei Neubauten in Baulücken sollten die vorgenannten Kriterien eingehalten werden.

§ 4

Dach

- a. Historische Dachkonstruktionen sollten erhalten werden, Dächer sind so zu sanieren, daß ihr Ursprung aus der Zeit der Erstellung klar erkennbar bleibt.
- b. Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer mit einer Minstdachneigung von 40° auszuführen. Pultdächer sind nur bei Nebengebäuden, wie z.B. Remisen, die im Zusammenhang mit Hauptgebäuden stehen, möglich. Hier sollte eine Minstdachneigung von 35° eingehalten werden. Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig wenn sie sich harmonisch in das Straßenbild einfügen. Flachdächer sind nicht zulässig.
- c. Der Dachüberstand an der Traufe sollte maximal 50 cm, zum Ortgang maximal 30 cm betragen.
- d. Für die Farbe der Dacheindeckung ist grau, anthrazit oder ziegelrot vorzusehen. Die Eindeckung mit Naturschiefer sollte in Deutscher oder Altdeutscher Deckung erfolgen. Tonziegel als Falzziegel sind ebenso möglich wie Biberschwanzziegel in Doppel- oder Kronendeckung. Kunststoffsteplatten, Wellplatten, Faserzementplatten, Bitumenpappe, glasierte Ziegel sowie helle Dacheindeckungen sind nicht zu verwenden.
- e. Fallrohre und Rinnen sollen in unbehandeltem Titan-Zinkblech ausgeführt werden.

§ 5

Dachaufbauten, Dachfenster

- a. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sollten Fenster in Einzelgauben vorgesehen werden, die sich auf die Achsen der Fenster des darunterliegenden Geschosses beziehen.
- b. Die Abstände zum Ortgang, Kehlen und untereinander sind größer als die Gauben selbst zu wählen, min. 1,50 m. Zweifenstrige Gauben sind durch einen konstruktiven Holzpfosten zu teilen.

- c. Dachaufbauten und deren Fenster sind grundsätzlich in stehender Rechteckform auszuführen. Die Fensteransichtsflächen sollten in der Maßstäblichkeit kleiner als die Fenster der Fassade und sollten nicht größer als 0,80m x 1,00 m gewählt werden. Liegende Dachfenster sind nur zum Zwecke der Schornsteinreinigung vorzusehen.
- d. Zwerchhäuser sind zulässig. Ihre Breite sollte maximal 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- e. Die Eindeckung der Gaupen und die Bekleidung der Dachaufbauten sind auf die gewählte Eindeckung abzustimmen.
- f. Dachloggien, Dacheinschnitte und liegende Fenster sind bei Neubauten zulässig wenn sie von der Strasse aus nicht ersichtlich sind.



Einzelgaupe



zweifenstrige Gaupe mit Holzpfosten



Einzelgaupe

§ 6 Fassade

- a. Die Fassaden sind nach dem Ortsbild und dem Baustil des Hauses entsprechend zu gestalten. Die regelmäßige Aufteilung der Fassade durch Fenster und Türen ist beizubehalten bzw. zurück zu bauen (Wiederherstellung der Achsen).
- b. **Putzfassaden** sind nur mit mineralischem Putz herzustellen, der in glatter und feinkörniger Oberfläche von Hand (ohne Richtscheit) aufgebracht wird. Vorhandene Gliederungselemente wie z.B. Stuck, Gesimse, Lisenen, Pilaster sind zu erhalten und wieder aufzuarbeiten.
- c. Bei der Farbgebung der Fassade sollten nur zurückhaltende helle oder erdfarbene Anstriche und Putze zur Verwendung kommen (gebrochene Farbtöne). Putzfaschen und Sockel können farblich passend abgesetzt werden.



Fenster mit Gesims



Detail Eckkrisalit und Dachgesims

- d. Vorhandene, historische **Fachwerkfassaden** sind zu erhalten, verkleidetes oder verputztes Schmuckfachwerk sollte bei Sanierungsmaßnahmen freigelegt werden. Wenn möglich ist bei gestörtem Konstruktionsgefüge der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, wobei die anfänglich verwendete Holzart wieder genutzt werden sollte.
- e. Möglichst ist auch die ursprüngliche Ausfachung zu erhalten oder wiederherzustellen. Erforderlichenfalls können die Gefache mit kleinformatischen Ziegeln ausgemauert und holzbündig verputzt werden. Fenster sind innerhalb der Gefache zu erstellen. Bewahrt und saniert werden sollten Inschriften, Wappen und Schnitzwerke.
- f. Die Farbgebung sollte möglichst nach Originalbefund erfolgen. Die Gefache sind entsprechend in stumpfen, matten hellen Tönen anzulegen. „Begleiter“ und „Ritzer“ sind möglich und farblich abzustimmen. Das Holzwerk ist mit diffusionsoffenem Anstrich (Leinöl, Lasuren) gemäß Befund zu gestalten. Bei fehlendem Befund sind die ursprünglich rotbraunen Töne vorzuziehen. Leuchtende, grelle Farben sind nicht zulässig.
- g. Neue Fachwerkbauten sind nur als konstruktive Fachwerke aus Vollhölzern herzustellen. Vorgesetztes oder aufgemaltes Fachwerk ist nicht zulässig. Farbgebung und Ausführung wie vor.



Sadony Haus am Marktplatz, Bad Camberg



Mehrfamilienwohnhaus in Idstein

- h. **Klinkerfassaden** sind zu erhalten, schadhafte Stellen sind fachgerecht zu ergänzen. Ein Rückbau der Fenster bei gestörter Fassade ist empfehlenswert (Symmetrie).



harmonische Fassade



Beispiel: vor der Sanierung
Wohnhaus in Hünfelden



nach der Sanierung
Wohnhaus in Hünfelden

- i. **Fassadenverkleidungen** sind bei untergeordneten Gebäuden und auch als Wetterschutz bei Hauptgebäuden auf der Wetterseite zulässig. Eine Verkleidung mit Naturschiefer oder eine Holzbohlenschalung ist möglich. Großformatige Platten, Kunstschiefer, Faserzementplatten sowie keramische „Riemchen“ und Fassadenplatten aus PVC mit Klinkerstruktur sind bei Verkleidungen nicht statthaft.



Beispiel für eine Fassadenverkleidung mit Naturschiefer
„Alte Schule“ in Weilrod- Hasselbach

§ 7

Wärmeschutz

- a. Als notwendiger baulicher Wärmeschutz im Bereich des Daches oder der Fassade sind nur Dämmstoffe aus natürlichen Materialien zu verwenden (Mineral- oder Steinwolle, Zellulose, Holzwolle etc.)

Mit Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2006) wird für Wohngebäude und Wohnungen ein Energiepaß notwendig, wenn ein Mieter oder Eigentümer wechselt. Informationen hierüber sind über das Internet abrufbar: www.dena.de oder www.gebaudeenergiepass.de.

Auf der Homepage des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit www.db.bmwa.bund.de/ sind bundesweite Förderprogramme aufgeführt, hier findet man u.a. das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm sowie ein Förderprogramm für den Einsatz von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (Wolle, Flachs, Hanf und Getreide). Die Förderung erfolgt zur Zeit in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses. <http://www.naturdaemmstoffe.info>

§ 8 Fenster

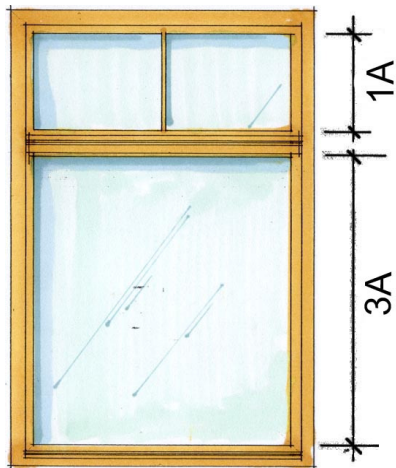
- a. Fenster sollten nur in stehendem Format (deutlich höher als breit) zur Verwendung kommen. Das Verhältnis sollte 1 zu 1,25 betragen. Auf großflächige Fensterformate sollte verzichtet werden. Für Schaufenster ist eine Unterteilung mit konstruktiven Holzpfosten vorzusehen.
- b. Förderfähig sind nur Fenster aus heimischen Hölzern mit farblosem Flachglas. Einflügelige und feststehende Fenster sind durch Sprossen zu unterteilen. Diese sollten glasteilend, als echte Sprosse ausgebildet werden. Eine Ausbildung als „Wiener Sprosse“, beidseitig mit Abstandhalter zwischen den Scheiben, ist ebenso möglich. Innenliegende, aufgeklebte oder abklappbare Sprossen sind nicht erlaubt.
- c. Kämpfer, Schlagleiste und Wetterschenkel sind zu profilieren. Untere Wetterschutzschienen sind im Farbton des Fensters zu streichen oder durch den Wetterschenkel zu verdecken.
- d. Deckende, offenporige Anstriche in stumpfen, matten Tönen oder Lasuren sind vorzusehen.
- e. Glasbausteine sind aus energetischen Gründen nicht zu empfehlen, und dürfen nur verwendet werden, wenn sie von öffentlichen Bereichen nicht ersichtlich sind.
- f. Alte, handwerklich gefertigte Fenster sind wenn möglich zu erhalten und zu sanieren. Der Einbau eines zusätzlich dahinter gesetzten Fensters als „Kastenfenster“ wäre wünschenswert. Sind Ersatzfenster erforderlich, sollten diese den ursprünglichen Fenstern nachgebildet werden.
- g. Außenfensterbänke bei Putzfassaden und Massivbauten sind in unpoliertem Naturstein auszuführen. Bei Fachwerkgebäuden sind diese in Holz mit Kupfer- oder Zinkblechabdeckung zulässig.
- h. Kunststoff- oder Aluminiumfensterbänke sind ausgeschlossen.



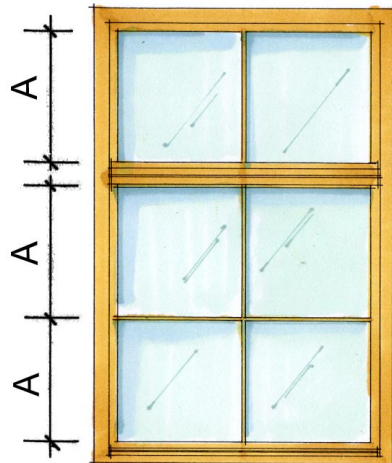
vierflügeliges Fenster mit Bleisprossen,
profiliertem Kämpfer, Wetterschenkel und
Schlagleiste



sechsfügeliges Holzfenster in der gleichen
Ausführung



Proportionsbeispiel



Proportionsbeispiel

§ 9

Türen und Tore

- Historische und handwerklich gefertigte Haustüren und Tore sollten erhalten bzw. wieder instand gesetzt werden. Bei einer Erneuerung sollte die historische Tür mit Art, Maßstab und Gliederung als Muster dienen.
- Neue Türen und Tore aus heimischen Hölzern mit Aufteilungen (Kassetten oder Glasausschnitte aus farblosem Flachglas) sollten auf die ortstypischen, historischen Formen abgestimmt werden.
- Bei der Wahl der Beschläge sind ortstypische Materialien, wie z.B. Messing zu wählen. Historische Formen sollten als Vorbild dienen. Polierte, hell glänzende Oberflächen, (Edelstahl) sind nicht zulässig.
- Deckende, offenporige Anstriche in stumpfen, matten Tönen oder Lasuren sind vorzusehen.



historische Tür vor Aufarbeitung



Tür nach Aufarbeitung und Einbau

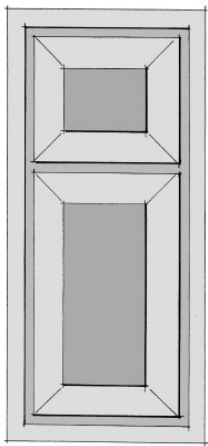
Gaststätte „Dicker Engel“ in Selters

§ 10

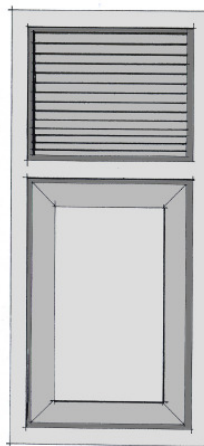
Fensterläden, Jalousien, Markisen

- a. Fensterläden sind als Klappläden aus heimischen Hölzern auszuführen und passend zur Fassade farblich anzulegen. Rollädenkästen dürfen in der Fassade und innerhalb der Laibung nicht sichtbar sein.
- b. Außenjalousien und Außenrolläden sind nicht zulässig. Wenn keine ortsgestalterischen Gesichtspunkte dagegensprechen, können Rollgitter bei Schaufenstern und erdgeschoßigen Ladeneingängen eingebaut werden.
- c. Sonnenschutzmarkisen sollten die gestalterische Einheit der Fassade nicht stören und eine matte Oberfläche aufweisen.

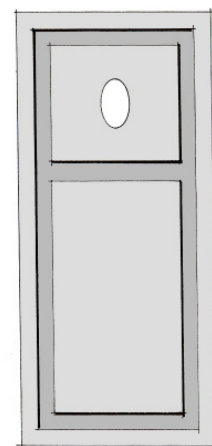
Ausführungsbeispiele für Holzklappläden:



Variante 1



Variante 2



Variante 3

§11

Vorbauten und Balkone

- a. Hauseingangsüberdachungen und Vordächer sollten je nach Baustil in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion oder in schmiedeeiserner Konstruktion mit geneigtem Dach erstellt werden. Die Dacheindeckung bei der Holzvariante kann mit Naturschiefer erfolgen. Für die filigrane Stahlkonstruktion kann Sicherheitsglas gewählt werden. Flachgeneigte, auskragende Betonplatten sind nicht zulässig.
- b. Ländlich untypisch sind Balkone an Straßenfassaden. Vorgesetzte Balkone als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion oder als Stahlkonstruktion mit lotrechten Stützen sollten deshalb zu straßenabgewandten Seiten erstellt werden (Garten- oder Hofseite).
- c. Treppen- und Balkongeländer sollten aus Holz oder in schmiedeeiserner Konstruktion mit senkrechter Gliederung hergestellt werden. Glänzende und verzinkte Metalloberflächen und Felder aus Kunststoff sind unzulässig.

- d. Für Treppenstufen vor Hauseingängen sind Blockstufen aus unpoliertem Naturstein zu verwenden, hierfür erforderliche Geländer und Absturzsicherungen sind wie vor auszuführen.



Gestaltungsbeispiel
MFH in Idstein



Gestaltungsbeispiel
Whs in Hünstetten

§ 12

Werbeanlagen, Bauzubehör

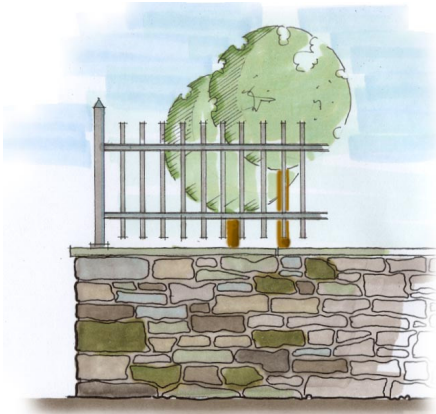
- a. Werbeanlagen sollten nur an dem zu bewerbenden Betrieb angebracht werden und nur auf diesen Hinweisen. Fremdwerbung –außer bei Gastronomiebetrieben- sollte unterbleiben. Die Werbeanlagen sollten sich in die Fassade einfügen, architektonische Besonderheiten nicht überdecken und nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angeordnet werden.
- b. Ausleger in schmiedeeiserner Ausführung oder Beschriftungen sind zweckvoll.
- c. Werbeschilder und Hinweise für überörtliche Unternehmen und Firmen an Einfriedungen, Toren, Vorbauten, Dächern und Stützmauern sind unzulässig.
- d. Mülltonnen und Müllbehälter sollten straßenabgewandt angeordnet werden.
- e. Parabolantennen sollten möglichst von der Strasse aus nicht sichtbar sein und in der Farbe der Daches oder der Fassade gestrichen sein.
- f. Anlagen zur Solaren Nutzung sind zulässig.

§ 13

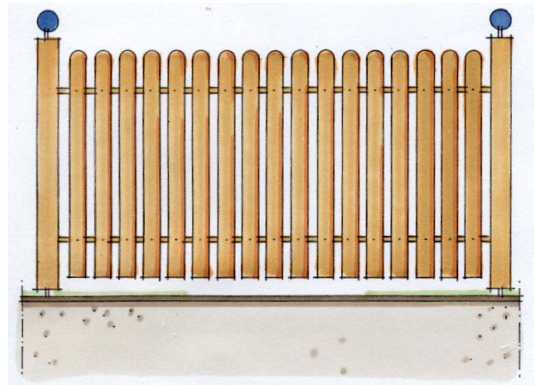
Einfriedungen, Mauern und Zäune

- a. Einfriedungsmauern können aus heimischem Bruchstein, steinsichtig, berappt oder als verputzte Mauern errichtet werden. Die notwendigen Abdeckungen können aus unpoliertem Naturstein, (d. = min. 60 mm) Schiefer oder als gemauerte Bischofsmützen erstellt werden.
- b. Bestehende Bruchstein- und Stützmauern sind zu erhalten und gegebenenfalls zu sanieren.

- c. Zäune sollten nur als Holzzäune mit senkrechten Latten (Staketen) oder als ortstypische, einfache schmiedeeiserne Zäune hergestellt werden, hierbei sind glänzende und hell verzinkte Metalloberflächen zu vermeiden.



Bruchsteinmauer mit Stahl



Staketenzaun auf verputzter Mauer

§ 14

Freiflächen

- Soweit Einfahrten und Stellplätze befestigt werden sollen, ist Pflaster aus Natursteinen (z.B. Basalt oder Granit) der Vorzug zu geben. Betonsteine mit gebrochenen, gekollerten Kanten sind ebenfalls zulässig. Die Farbauswahl sollte sich an der Natur orientieren (grau- Basalt, rotbraun- Ziegel).
- Vorhandenes altes Natursteinpflaster ist zu erhalten, gegebenenfalls aufzunehmen und wieder zu verlegen.
- Verbundsteine, bituminöse oder betonierete Decken sind nicht auszuführen.
- Als Kletterhilfen für Pflanzen sind Rankgerüste aus einheimischem Holz oder in einfacher schmiedeeiserner Ausführung zu wählen.
- Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölzarten zu verwenden (gem. Pflanzliste).

Bei Maßnahmen an denkmalgeschützter Bausubstanz ist die Untere Denkmalbehörde einzuschalten.

§ 15
Inkrafttreten

Die Gestaltungsempfehlungen treten durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Brechen vom 31. Mai 2006 mit sofortiger Wirkung in Kraft

Brechen, den 1. Juni 2006

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen

(Werner Schlenz)
Bürgermeister