



Gestaltungsfibel

für den Ortskern von Heßloch



Herausgeber:
Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Vertreten durch das Stadtplanungsamt
verantwortlich:
Thomas Metz,
Ltd. Baudirektor, Leiter des Stadtplanungsamtes

Verfasser:
Planungsgruppe Darmstadt
Tel. 06151 - 99500
www.planungsgruppeDA.de

Bearbeitung:
Planungsgruppe Darmstadt:
Karin Begher, Ulf Begher

Stadtplanungsamt:
Roland Becker

Fotografien:
Karin Begher, Ulf Begher

Druck:
Druckerei Chmielorz GmbH
Ostring 13
65205 Wiesbaden

© 2011 Landeshauptstadt Wiesbaden
Auflage 1000 Exemplare
Alle Rechte vorbehalten



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die historischen Ortskerne der östlichen Vororte sind wertvolle Bestandteile des baukulturellen Erbes im heutigen Gesamterscheinungsbild der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Unverwechselbarkeit jedes Ortsbezirkes lässt sich vor allem in den alten Ortsmitten an den Gebäuden, den Freiflächen und den Straßenräumen ablesen und erleben. Das gebaute Erbe, das für Wiesbaden eine überaus große Bedeutung hat, gilt es auch in den ländlichen Ortsbezirken zu bewahren und behutsam weiter zu entwickeln.

Mit der Herausgabe der Gestaltungsfibel für den Ortskern von Heßloch soll wesentlich dazu beigetragen werden, die vorhandenen, prägenden baulichen Formen und Gestaltungsmerkmale bei Umbauten und Sanierungen zu erhalten und bei Neubauvorhaben wieder zur Anwendung zu bringen. Die Gestaltungsfibel ist als Empfehlung und Ratgeber für Ihre Bauvorhaben in Heßloch zu sehen. Sie dient als Anregung für die Bauherren und alle sonstigen am Bau Beteiligten, kann aber nicht die sorgfältige Planung von erfahrenen Fachleuten ersetzen. Sie soll Ihnen außerdem als Richtschnur für Bauberatungen dienen und dazu beitragen, dass die Genehmigungsverfahren zügig durchgeführt werden können.

Ich lade Sie ein, an der Erhaltung Ihrer alten Ortskerne aktiv mitzuwirken und biete Ihnen ausdrücklich die kostenlosen Beratungsmöglichkeiten für Bauvorhaben in meinem Dezernat im Bauaufsichtsamt und Stadtplanungsamt an.

Stadträtin Sigrid Möricke

Dezernentin für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

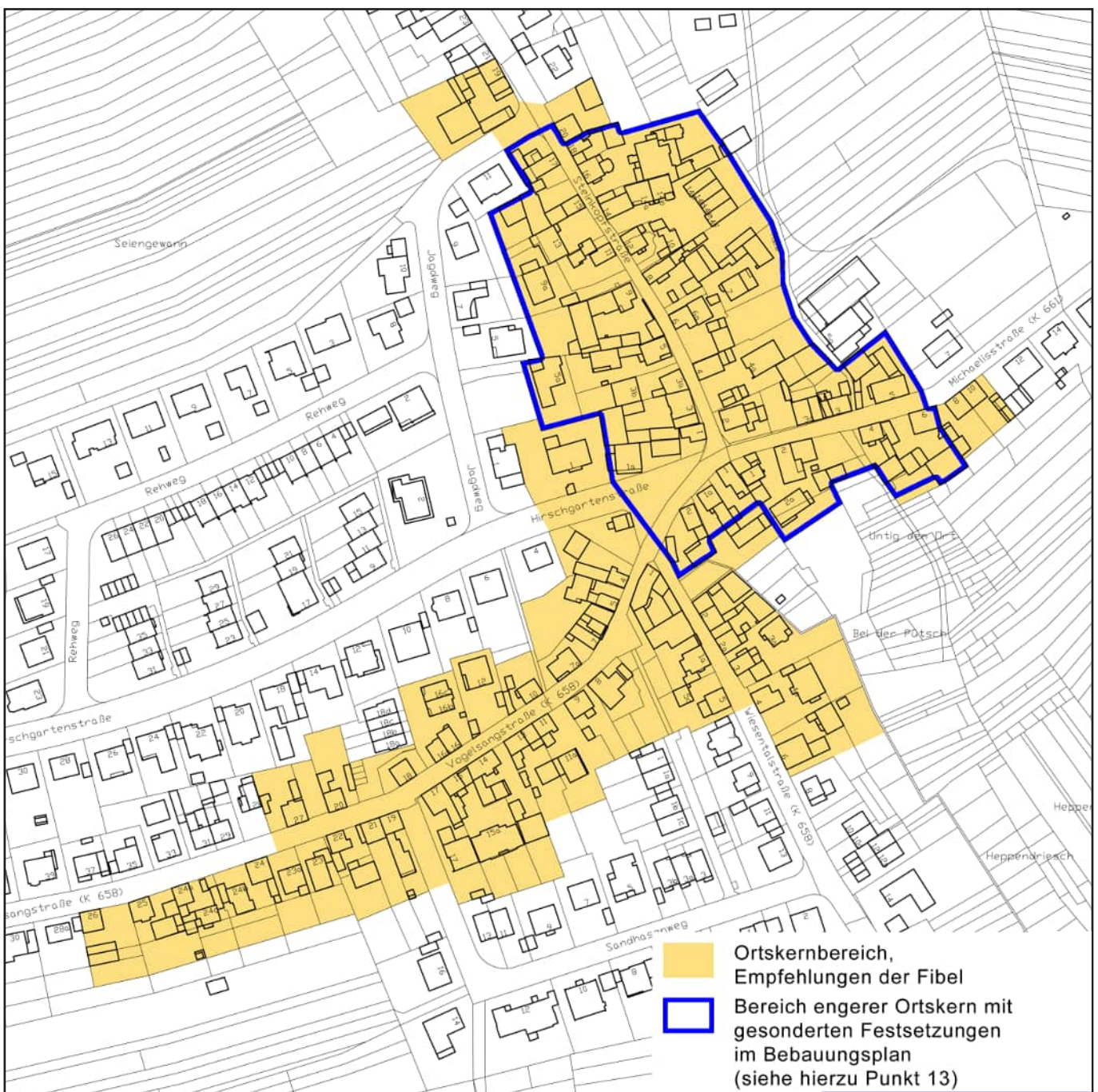
Inhalt

1. Einleitung	1
2. Ortsgeschichte	2
3. Denkmalschutz	4
4. Das Siedlungsgefüge	5
4.1 Baustruktur.....	5
4.2 Straßenraum	6
4.3 Scheunenzone	6
5. Hofanlagen	7
5.1 Räumliches Gefüge der Hofanlagen.....	7
5.2 Haupthaus.....	8
5.3 Scheunen.....	9
5.4 Nebengebäude	9
6. Dachgestaltung	10
6.1 Dachform	10
6.2 Dachneigung.....	10
6.3 Dachaufbauten, Dachöffnungen und Dacheinschnitte.....	11
6.4 Zwerchgiebel.....	12
6.5 Dachdeckung	12
7. Fassadengestaltung	13
7.1 Proportionen	13
7.2 Rücksprünge und Vorbauten	13
7.3 Sockel	13
7.4 Materialien und Stilelemente	14
7.5 Farben.....	15
8. Fenster und Türen	16
8.1 Formate und Unterteilung	16
8.2 Klappläden, Rolläden.....	17
8.3 Schaufenster	17
8.4 Türen.....	17
9. Einfriedungen	18
9.1 Torhäuser	18
9.2 Tore und Einfriedungen.....	18
10. Freiflächen und Grünelemente	19
10.1 Grünbereiche	19
10.2 Freiflächen	19
10.3 Fassadenbegrünungen und Vorgärten	20
10.4 Hofbäume	20
11. Werbeanlagen, Antennen, Solaranlagen	21
11.1 Werbeanlagen.....	21
11.2 Technische Anlagen	21
12. Kraftfahrzeugstellplätze	22
13. Beratung, Fördertipps, bestehendes Recht	23

1. Einleitung

Die Gestaltungsfibel für den Ortskern von Heßloch gibt Empfehlungen und Ratschläge für Bauvorhaben in der historischen Ortsmitte. Nach einem Überblick zur Ortsgeschichte sind die Inhalte nach den wesentlichen Bestandteilen des Erscheinungsbildes von Gebäuden und Grundstücken gegliedert: die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, die Dächer, die Fassaden mit Fenstern und Türen, die Einfriedungen und Freiflächen, die Werbeanlagen und die Stellplätze für PKW. Die Empfehlungen mit den wesentlichen Aussagen für einzelne Gebäude- und Grundstückselemente sind blau hervorgehoben, um die schnelle Orientierung und Information zu erleichtern. Zusätzliche Erläuterungen werden durch Beispielfotos, Skizzen und weitere textliche Ausführungen gegeben.

Der Ortskern von Heßloch liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesbaden - Heßloch 1973/1 mit Teiländerungen“. Die dort getroffenen Festsetzungen sind bei Bauvorhaben zwingend einzuhalten. Die in diesem Bebauungsplan gesondert genannten Festsetzungen für den engeren Ortskern sind in die Gestaltungsfibel eingeflossen. Bitte informieren Sie sich auch über die Beratungs- und Fördermöglichkeiten für Bauvorhaben am Ende der Gestaltungsfibel.



2. Ortsgeschichte



Ortsgeschichte

Der Name Heßloch (Heseloch) wird 1221 erstmals urkundlich erwähnt und als Wald benannt; denn vor 800 Jahren befand sich im heutigen Gemarkungsbereich nur Wald, vorwiegend Haselnusssträucher. Aus den Worten „Hasel“ und „Loch“ im alten Sinn von Buschwald (Loh) ist der Name der Siedlung zusammengesetzt.

Heßloch fehlt die typische Ortsmitte, die durch die Kirche markiert wird. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl konnte die Gemeinde nicht die Mittel zum Bau einer eigenen Kirche aufbringen. Die Heßlocher Bürger nahmen am Gottesdienst in Naurod und in der Kreuzkapelle auf dem Sonnenberger Friedhof teil. Nachdem die Kloppenheimer Kirche in den Jahren 1706 bis 1708 erweitert wurde, gingen die Heßlocher dreieinhalb Jahrhunderte lang in die dortige Kirche. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden die Gottesdienste in der Heßlocher Schule abgehalten. Erst 1976 wurde in Heßloch ein Gemeindehaus gebaut, das nicht nur Gottesdiensten sondern auch für Versammlungen, Feiern und Treffs dient.

Seit dem 1. April 1928 ist Heßloch ein Stadtteil von Wiesbaden. Im Jahre 1934 wurde die Verwaltungsstelle aufgelöst und nach Bierstadt verlegt.

Baugeschichte

Das Ortsbild, wie wir es heute wahrnehmen, ist das sichtbare Ergebnis seiner Entstehungsgeschichte. Jede Bauepoche hinterließ mehr oder weniger ausgeprägt ihre Spuren im Ortsbild. Die Bauformen und die Gebäude, die in den einzelnen Geschichtsepochen errichtet wurden, sind jeweils aus den konkreten Lebensbedingungen der jeweiligen Zeit entstanden. Daher ist das heute sichtbare Ortsbild ein Dokument der jeweiligen sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dabei ist ein Ort um so interessanter und markanter erlebbar, je deutlicher seine Ortsgeschichte ablesbar ist.

Im Folgenden werden die baugeschichtlichen Entwicklungsphasen und deren sichtbare Ergebnisse im Ortsbild geschildert. Die Darstellung konzentriert sich dabei allein auf das Untersuchungsgebiet des Ortskernes.

Der Ortskern von Heßloch ist von folgenden Bau- und Entwicklungsepochen geprägt:

- Die Entstehungsphase bis zum Ende des 18. Jahrhunderts
- Die Phase einer deutlichen Bevölkerungszunahme in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und die wirtschaftliche Boomzeit der Gründerzeit (1870 bis 1910)
- Die Modernisierungs- und Umbauphase ab 1960



Karte von 1819



2.1 Die Entstehungsphase bis zum Ende des 18. Jahrhunderts

Der älteste Teil Heßlochs ist die Steinkopfstraße. Hier sind auf der Karte von 1819 auch deutlich die an die Hofreiten angegliederten Gartenbereiche zu erkennen. Die Anfänge der Michaelisstraße und Vogelsangstraße sind bereits bebaut. Deutlich zu erkennen ist auch die geschlossene Hofanlage Wiesentalstraße 1.

Die Wohngebäude der Hofanlagen wurden giebelständig direkt an der Straße gebaut.

2.2 Die Erweiterungen bis zur Gründerzeit

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wächst die Zahl der Einwohner in der Region weit stärker als in den vorangegangenen Jahrhunderten. Die Karte von 1867 zeigt, dass die begonnene Entwicklung entlang der Vogelsang- und Michaelisstraße fortgeführt wird. Jetzt werden die Wohnhäuser auch traufständig errichtet.



Karte von 1867

2. Ortsgeschichte

2.3 Die Gründerzeit

Die Zeit von 1871 bis ca. 1910, die sog. Gründerzeit, ist in Deutschland durch eine intensive Wirtschaftsentwicklung geprägt. Im Vergleich zu anderen Orten im Umkreis, wurde durch diese Entwicklung in Heßloch kein besonders ausgeprägter Entwicklungsschub ausgelöst.

Die Karte von 1909 ist leider nicht so genau in der Darstellung der Bebauung, man kann aber trotzdem erkennen, dass jetzt auch an der Wiesentalstraße gebaut wird.

Die meisten Gebäude wurden noch bis in das zweite Drittel des 19. Jahrhunderts als Fachwerkgebäude errichtet. Erst mit Beginn der Gründerzeit wurden die Gebäude mit Ziegelsteinen erbaut. Die Wohnhäuser sind im Stil dieser Zeit mit differenziert gestalteten Backstein-Fassaden errichtet.



Karte von 1909



2.4 Die Modernisierungs- und Umbauphase ab 1960

Wie viele Fotos aus den 1950er Jahren zeigen, waren die meisten Ortskerne nach dem zweiten Weltkrieg, sofern sie den Krieg unzerstört überstanden hatten, noch weitgehend durch die ursprüngliche Bebauung des 18. und 19. Jahrhunderts geprägt. Mit Beginn des Wirtschaftswunders, vor allem in den 1960er und 70er Jahren, setzte in den Ortskernen ein Modernisierungs- und Umbauprozess ein, der die Ortsbilder in ganz erheblichem Maße veränderte.

Im Folgenden werden einige besonders typischen Veränderungen aufgeführt:

Manchmal wurden die ursprünglich vorhandenen Zäsuren zwischen den Gebäuden überbaut. So entstanden teilweise anstelle der ursprünglich von Einzelhäusern geprägten Straßenzüge geschlossene Straßenabschnitte.

Aber auch bei Erhalt der Gebäudeform wurde das äußere Erscheinungsbild der Häuser oft stark verändert. Durch aufgesetzte große Gauben veränderten sich die wahrgenommene Geschossigkeit und die Dachform drastisch.

Wurden neue breitere Fenster eingefügt, wandelte sich das Gesicht des Hauses merklich.

Die gestaltprägenden Sprossenfenster und Klappläden wurden durch Einflügelfenster und Rolläden ausgetauscht. Insbesondere aufgesetzte Rolladenkästen und asymmetrischen Fensterteilungen sind fremd in historischen Ortskernen.

Leider ist in Heßloch mit dem Straßendurchstich der Hirschgartenstraße im zentralen Bereich der Ortsmitte eine große Lücke im historischen Ortsgefüge entstanden. Diese Lücke und die nach den Abrissen entstandenen nicht eingepassten Neubauten und offenen Hofreiten beeinträchtigen an dieser wichtigen Stelle das Bild des alten Ortskernes erheblich.



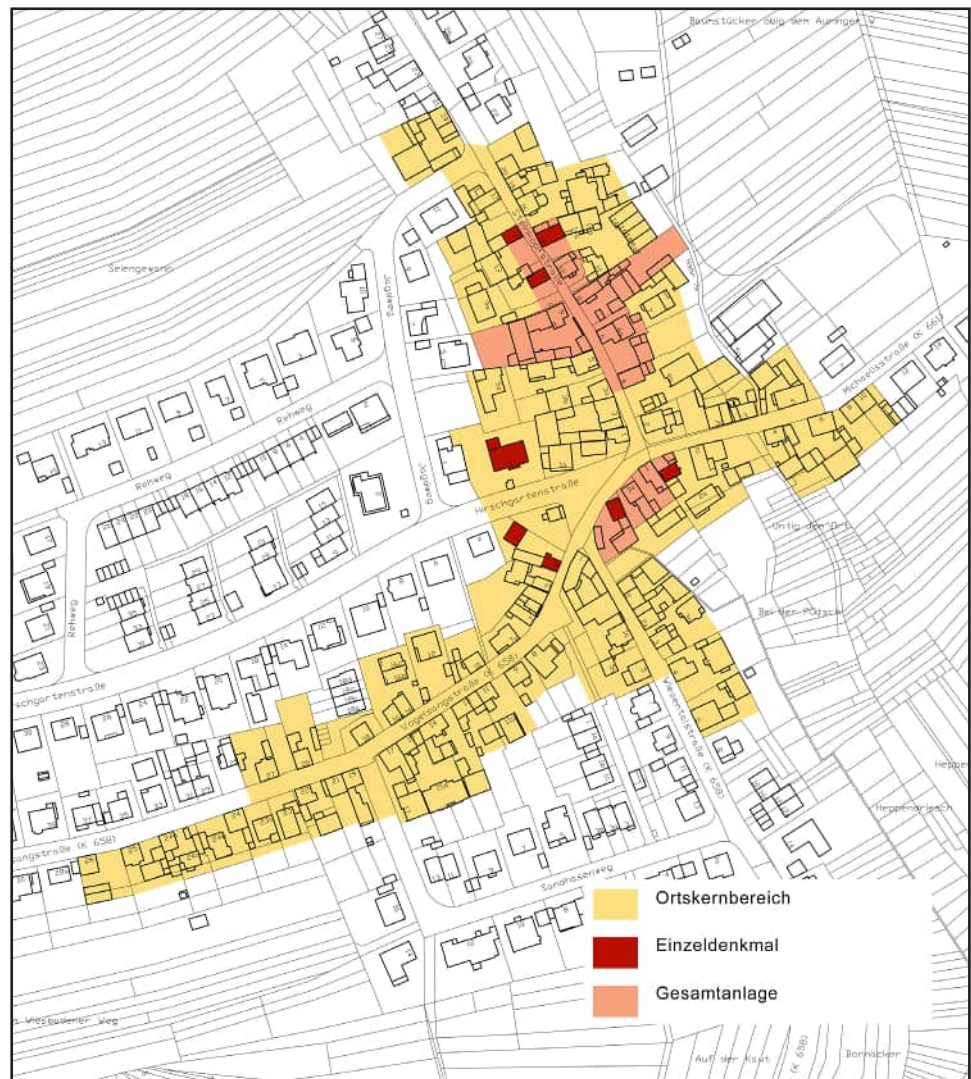
3. Denkmalschutz



Einzeldenkmale und Gesamtanlage

Einzelne Gebäude und deren Umgebung unterstehen nach hessischem Denkmalrecht einem besonderen Schutz. Unterschieden wird in Einzeldenkmale und Gesamtanlagen. Nicht alle Einzeldenkmale sind als solche auf den ersten Blick zu erkennen. Es sind nicht immer die hochwertige Gestaltung und aufwändige Details, die ein Gebäude zum Denkmal machen. Es gilt auch, für die Ortsgeschichte wichtige Gebäude zu schützen und zu erhalten. Bei den Einzeldenkmalen sind alle Maßnahmen an und im Gebäude frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und dieser zur Genehmigung vorzulegen.

Bei Gebäuden, die Teil der Gesamtanlage sind, ist für alle Maßnahmen, die das historische Erscheinungsbild des Ortskernes betreffen, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen.



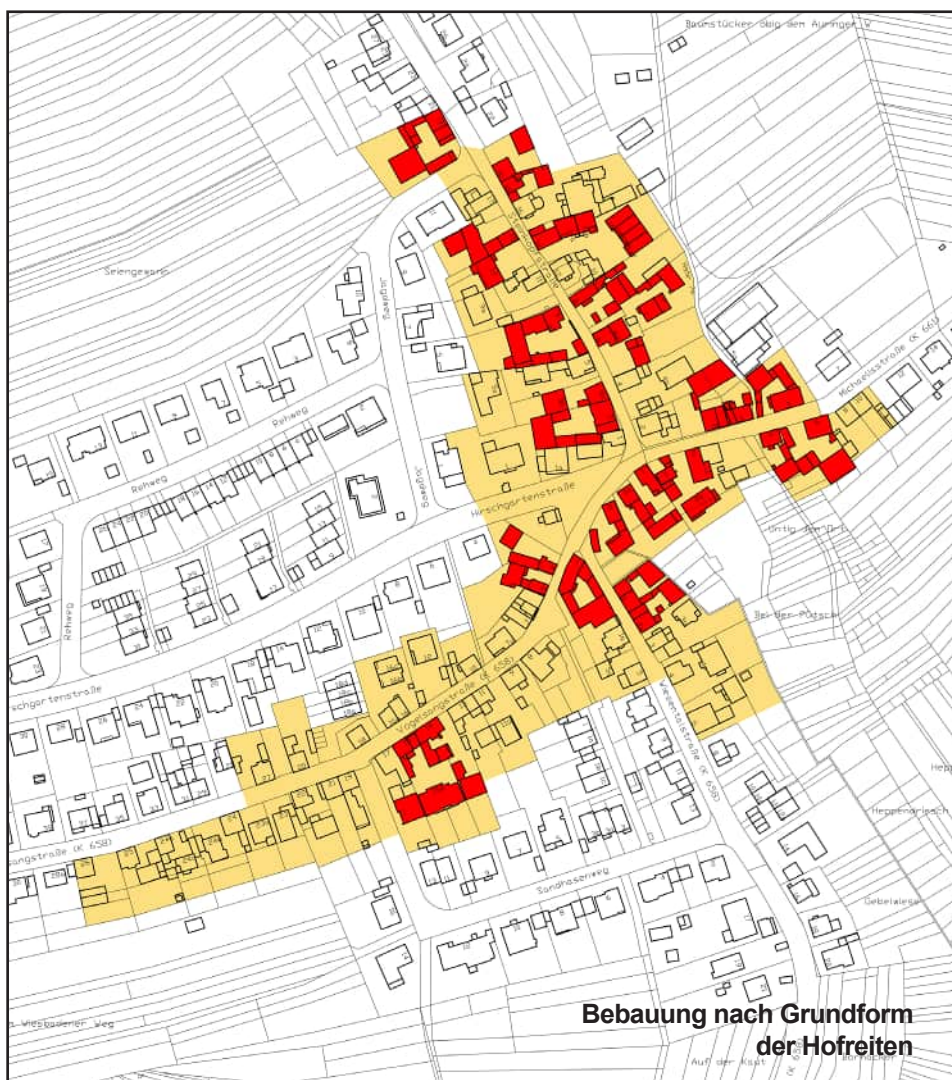
4. Das Siedlungsgefüge

4.1 Baustruktur

Der Ortskern von Heßloch wird deutlich geprägt von den dörflichen Baustrukturen; insbesondere im ältesten Teil des Ortskernes, der Steinkopfstraße, im Beginn der Michaelisstraße und rund um die neue Ortsmitte mit dem Kelterhaus. Prägend für diese dörfliche Bebauung ist die Hofanlage mit Haupthaus, Nebengebäuden und quer stehender Scheune.

In den gründerzeitlichen Erweiterungen sind jedoch oft nur die straßenseitigen Haupt Häuser erhalten oder gebaut worden.

Heßloch fehlt leider eine Ortsmitte mit Kirche und entsprechender Bebauung. Die mit der Straße „Am Hirschgarten“ gerissene Lücke kann mit dem Kelterhaus / Bushaltestelle und den Grünflächen nicht ausreichend positiv besetzt werden.



Die Hofanlage als Bebauungsgrundtyp Heßlochs sollte erhalten und bei Neubebauungen weiterentwickelt werden. Ersatzbauten sollen deshalb an der selben Stelle, in gleicher Größe und Umriss des vorherigen historischen Gebäudes errichtet werden. Neubauten sollen sich in die nachbarschaftliche Bebauung hinsichtlich der Stellung auf dem Grundstück, Maßstäblichkeit und Proportionen einfügen.

4. Das Siedlungsgefüge



4.2 Straßenraum

Der geschlossene Straßenraum im Ortskern unterscheidet sich deutlich von den Straßen neuerer Baugebiete. Im älteren Teil des Ortskernes, in der Steinkopfstraße, wird er fast einheitlich durch giebelständige Hauptgebäude und die dazwischen liegenden hohen Mauern und Tore bzw. die Torhäuser gebildet. Dieser Rhythmus der Gebäude prägt das Ortsbild.

Auch der gründerzeitliche Teil des Ortskernes hat einen geschlossenen Straßenraum. Hier wird er jedoch überwiegend von traufständigen Gebäuden gebildet.



Bei der Stellung von Neubauten sollte die historische Baustruktur zugrunde gelegt werden. Hauptgebäude sollten ohne Abstand zur Straße und zum Nachbargrundstück errichtet werden.

Zum Haus gehörende Freiflächen sollen mit hohen Mauern und Toren bzw. Torhäusern gegen den Straßenraum abgegrenzt werden.



4.3 Scheunenzone

Viele der großen Scheunen im Ortskern sind bereits umgebaut bzw. durch Neubauten ersetzt worden. Sie bieten die Möglichkeit, im Ortskern Wohnraum mit besonderem Charme und gewachsenen nachbarlichen Beziehungen zu errichten. Dabei ist es jedoch besonders wichtig, die baulichen und gestalterischen Grundsätze dieser Scheunenbebauung auf eine zeitgemäße Wohnbebauung zu übertragen.

In Heßloch finden sich nur noch Reste der ehemaligen Scheunenzone, die mit nachgelagerten Gärten einen deutlich erkennbaren Ortsrand bildeten. Der Charme einer solchen Situation wird besonders an der Rückseite der südlichen Michaelisstraße oder der Vogelsangstraße deutlich.

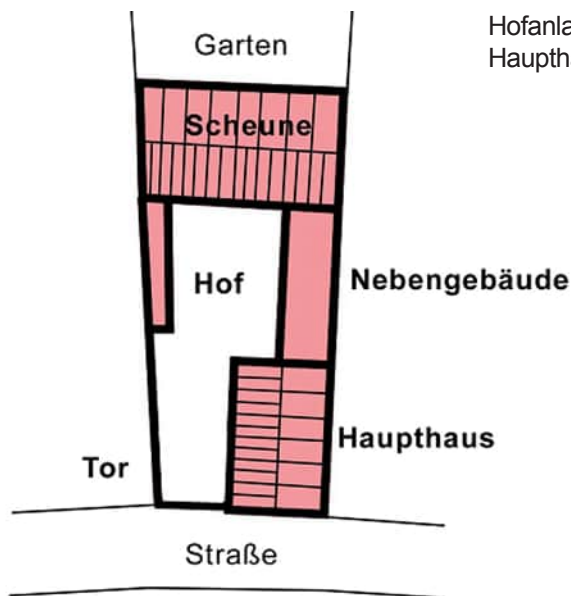


Die vorhandenen Hofanlagen sollten in ihrer Struktur erhalten werden. Umbauten der Scheunen oder Ersatzbauten an ihrer Stelle sollten so ausgeführt werden, dass die Geschlossenheit der Hofanlage erhalten bleibt. Bei der Positionierung von Ersatzbauten sollte die vorhandene Zone der Scheunenbauten nicht in die Gärten hinein überschritten werden.

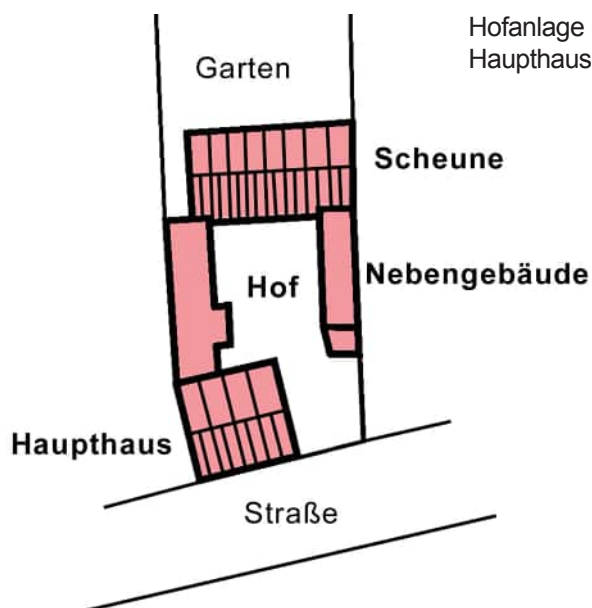
5. Hofanlagen

5.1 Räumliches Gefüge der Hofanlagen

Die Hofanlagen bestehen in der Regel aus dem giebel- oder traufständigen Haupthaus, Nebengebäuden, die entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet sind und der im hinteren Grundstücksteil quer stehenden Scheune. Das Haupthaus ist an einer Seite des Grundstücks angeordnet. Die Einfriedung zur Straße hin wird in Heßloch nur selten durch ein Torhaus gebildet, vorherrschend ist der Abschluss des Hofes mit Tor und Mauer. Durch die Abfolge Haupthaus - Tor - Nebengebäude ergibt sich im Straßenbild eine rhythmisierte Abfolge der wiederkehrenden Gebäudetypen. Diese Abfolge beeinflusst nicht nur Kubatur- und Nutzungsabfolge, sondern auch die Höhenstaffelung des Straßenraumes und die Farbigkeit.



Hofanlage mit giebelständigem Haupthaus, Tor und Mauer



Hofanlage mit traufständigem Haupthaus, Tor und Mauer



Um Strukturen und Merkmale der Hofanlagen erhalten zu können, ist es notwendig, Positionierung und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, die Kubatur der einzelnen Gebäude und die Beziehungen der Gebäude zueinander zu wahren.

5. Hofanlagen



5.2 Haupthaus

Die Hauptgebäude werden heute nach wie vor fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Moderne Wohnvorstellungen scheinen in den alten Gebäuden oft nicht realisierbar und es besteht der Wunsch, die Gebäude umzubauen. Oft sind es auch bauliche Mängel, die Reparaturen am Haus notwendig machen.

Die Abfolge der Haupthäuser in der Straße bestimmt das Ortsbild maßgeblich. Deshalb sind ihre Gestaltung und die Ausbildung der baulichen Details besonders zu beachten.

Die Gebäude sollten auf einfachen rechteckigen Grundflächen aufgebaut sein. Vor- oder Rücksprünge innerhalb eines Gebäudes sind untypisch.

Die historischen giebelständigen Gebäude sind meist nicht breiter als 7,50 m, die traufständigen zwischen 8,50 m und 10,50 m. Neu- und Ersatzbauten sollten sich an diesen Maßen orientieren.

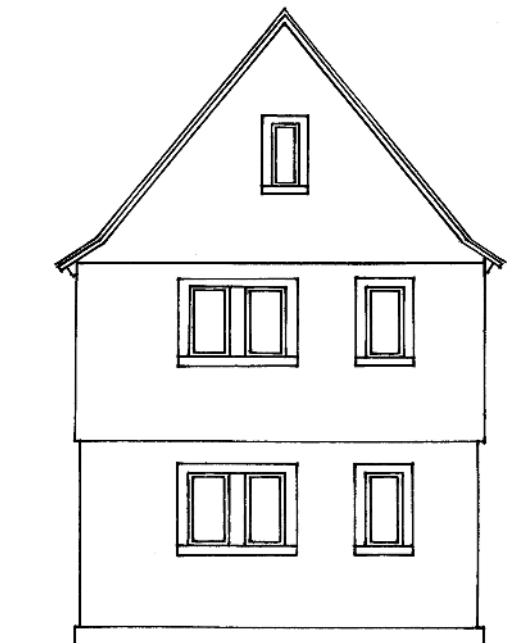
Die Gebäude sollten in der Regel zwei Geschosse haben.

Die Gebäude sollten eine Lochfassade haben, d. h. der Anteil der Wandfläche ist deutlich höher als der Anteil der Fensterfläche. Die Fenster sollten stehende Rechteckformate haben.

Die Gliederung der Fassade sollte bei den traufständigen Gebäuden in der Regel symmetrisch sein. Giebelständige Fachwerkgebäude können auch mit einem Paar und einem einzelnen Fenster asymmetrisch gegliedert sein.

Das Gebäude sollte einen Sockel haben.

Das Dach soll ein Satteldach ohne Kniestock mit einer Neigung von 48° bis 55° sein. Bei giebelständigen Gebäuden sollten keine Zwerchhäuser, Dachaufbauten und -einschnitte vorgesehen werden, bei traufständigen Gebäuden lediglich auf der straßenabgewandten Seite.



Grundtyp
giebelständiges
Hauptgebäude

5. Hofanlagen

5.3 Scheunen

Die großen Scheunengebäude sind in den meisten Fällen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Bei langjährigem Leerstand droht der Verfall der Bausubstanz. Die großen Gebäude eignen sich allerdings gut, um zu Wohnzwecken umgenutzt zu werden. Wo die Bausubstanz bereits zu schlecht ist, kann auch ein Ersatzbau den Scheunenkörper nachstellen, um die Hofanlage zu erhalten. Dies ist auch in Heßloch bereits an einigen Stellen geschehen.

Bestimmte gestalterische Regeln sollten bei Um- und Neubau eingehalten werden.

Die Gebäude sollten in der Regel auf einfachen rechteckigen Grundflächen aufgebaut sein. Vor- oder Rücksprünge sollten vor allem zur Gartenseite hin nicht vorgesehen werden.

Sie sollten die Kubatur zweigeschossiger Gebäude haben.

Die Gebäude sollten eine Lochfassade haben, d. h. der Anteil der Wandfläche ist deutlich höher als der Anteil der Fensterfläche. Die Fenster sollten stehende Rechteckformate haben.

Das Dach sollte ein Satteldach mit einer Neigung von 48° bis 55° sein. Die Großform des Daches sollte dominieren. Zwerchhäuser stören die Großform des Daches. Dachaufbauten sollten sich dem Hauptdach unterordnen.

In denkmalgeschützten Bereichen ist die ungestörte ruhige Fläche des Daches besonders wichtig; hier kommen zur Belichtung ggf. Lichtbänder und Dachflächenfenster in Frage.

Die Dominanz der Wandflächen sollte erhalten werden. Die Interpretation des großen Scheunentores mit modernen Architekturelementen kann die Eigenart des Scheunengebäudes erhalten.



5.4 Nebengebäude

Auch die Nebengebäude werden heute kaum noch landwirtschaftlich genutzt. Sie stellen allerdings ein hohes Potenzial dar für Nutzungen, die im Wohnhaus nicht untergebracht werden können. Sie sind Abstell- und Werkraum, sie können gewerblich oder als Büro genutzt werden, in ihnen können die notwendigen Stellplätze untergebracht werden.

Aber auch beim Umbau oder Ersatz der Nebengebäude sollten Spielregeln beachtet werden.

Nebengebäude sollten auch nach Umbau und Umnutzung niedriger und schmaler als das Haupthaus sein. Die so gebildete Zäsur zwischen Haupthaus und Scheunenbau sollte erlebbar bleiben.



6. Dachgestaltung



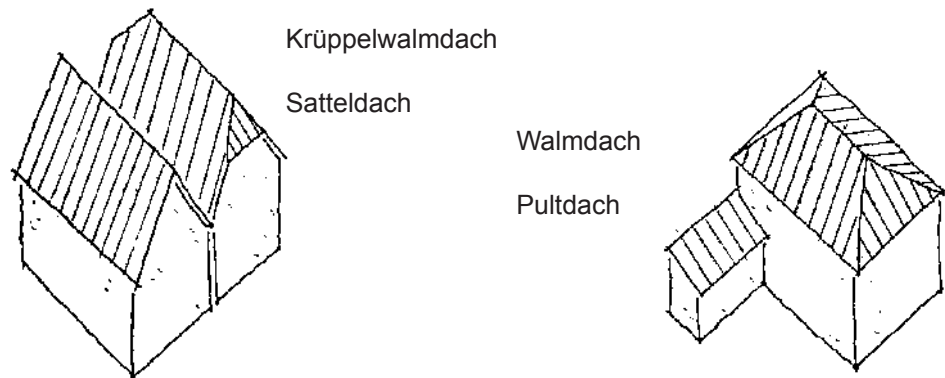
6.1 Dachform

Die Einheitlichkeit der Dachlandschaft bildet einen wichtigen Bestandteil der alten Ortskerne. Das Satteldach, gelegentlich mit Krüppelwalm, war über Jahrhunderte die einzige für Wohnhäuser oder Scheunen benutzte Dachform. Auf Nebengebäuden hinter dem Haus wurden häufig einfache Dächer gebaut, an der Nachbargrenze nicht selten Pultdächer.

Die gestalterische Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebengebäude ist ein weiteres wichtiges Charakteristikum der Hofanlagen im Ortskern von Heßloch.

Auf den Hauptgebäuden sollen nur gleichschenkelige Satteldächer errichtet werden. Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächer sollten nur dann gebaut werden, wenn bereits die historische Bebauung ein solches Dach hatte.

Nebengebäude auf den hinteren Grundstücksteilen können auch Pultdächer bekommen.



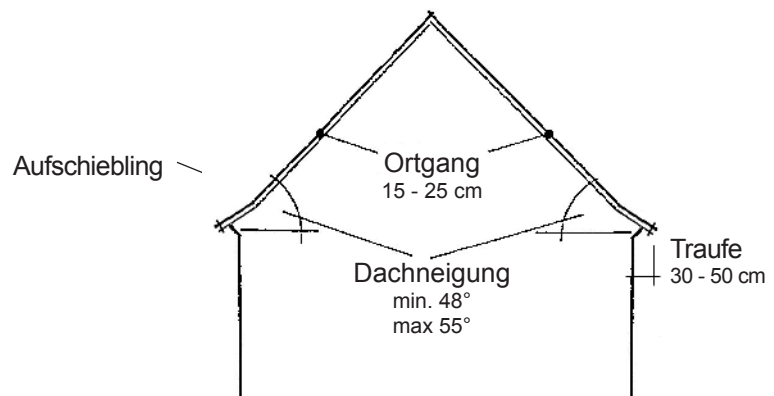
6.2 Dachneigung

Die Neigung des Daches, die Ausbildung der Traufe und des Ortanges bestimmen in erheblichem Maße das Gesicht eines Hauses. Auch hierfür gibt es in alten Ortskernen klare Regeln, die ein harmonisches Erscheinungsbild unterstützen.

Das Dach soll eine Neigung von 48° bis maximal 55° haben. Prägend für die historische Bebauung ist ein Dach ohne Kniestock mit Aufschiebling.

Das Dach soll knappe Dachüberstände haben; am Giebel (Ortgang) 15 - 25 cm, an der Traufe 30 - 50 cm.

Der Ortgang sollte mit einem Windbrett oder einer Zahnleiste versehen werden. Dachsteine, die den Ortgang umgreifen, und Metallabdeckungen stören das Erscheinungsbild eines alten Ortskernes.



6. Dachgestaltung

6.3 Dachaufbauten, Dachöffnungen und Dacheinschnitte

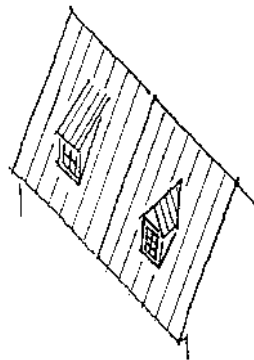
Die Dachlandschaft im Ortskern von Heßloch ist auch heute noch gekennzeichnet durch große Dachflächen ohne Aufbauten oder Einschnitte. Dies war bis in das letzte Jahrhundert hinein aus bautechnischen Gründen geboten. Weder Gauben noch Zwerchgiebel störten die Dächer in ihrer flächenhaften Wirkung. Räume im Dach wurden lediglich über Fenster in den Giebeln belichtet.

Für Wohnzwecke in den Dachräumen reichen die Belichtungsmöglichkeiten über die Giebel meist nicht aus.

Gauben sind als untergeordnete Bauteile auf Dächern im alten Ortskern unter bestimmten Bedingungen eine Möglichkeit, Dachräume zu belichten.

In denkmalgeschützten Bereichen ist die ungestörte ruhige Fläche des Daches besonders wichtig; hier kommen zur Belichtung ggf. Lichtbänder und Dachflächenfenster in Frage.

Schleppgaube



Giebelgaube

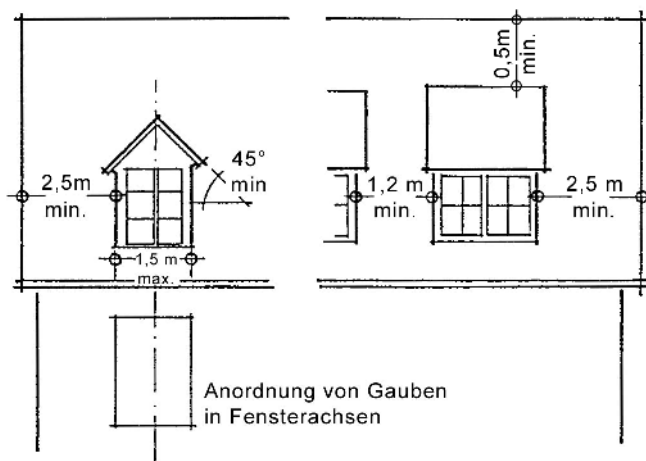
Um die Großform des Hauses und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zu beeinträchtigen, sollte Folgendes beachtet werden.

Dachaufbauten sollen nur als Einzelgauben in Form von Sattel- oder Schleppgauben ausgeführt werden. Die gemeinsame Länge der Gauben sollte nicht mehr als 50% der jeweiligen Länge des Daches betragen.

Die Gauben sollen mindestens 2,5 m Abstand von Giebeln, Graten oder Kehlen und mindestens 0,5 m Abstand vom First halten. Gauben sollten auch untereinander und zum Dachrand einen ausreichenden Abstand wahren.

Die Dachdeckung der Gauben soll im Material des Hauptdaches erfolgen.

Dacheinschnitte sollten nur auf Dachflächen vorgenommen werden, die nicht vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.



6. Dachgestaltung



6.4 Zwerchgiebel

Um im Dachraum zusätzlichen Platz zu schaffen, wird gelegentlich auch ein Zwerchhaus vorgesehen. Dieses Gestaltungselement verändert die Dachlandschaft und die Großform eines Gebäudes außerordentlich stark.

Im Ortskern von Heßloch finden sich Zwerchgiebel nur in den gründerzeitlichen Teilen, im älteren Teil des Ortskernes kommt er an historischen Gebäuden nicht vor.

In den mittelalterlich geprägten Teilen des Ortskerns, vor allem aber auch beim Ausbau von Scheunen bzw. bei Neubauten anstelle von Scheunen, sollte auf das Architekturelement Zwerchgiebel verzichtet werden.

Wird ein Zwerchgiebel geplant, sollte er auf jeden Fall symmetrisch angeordnet werden.



6.5 Dachdeckung

Für den Charakter der Dachlandschaft von Heßloch typisch sind naturrote Tonziegel. Für die Eindeckung wurden früher flache Dachplatten (Biberschwanz), ab der Gründerzeit auch Falzziegel verwendet.

Der natürliche Baustoff Ton hat neben seiner langen Haltbarkeit die Eigenschaft, dass er mit der Zeit Alterungsspuren annimmt. Gerade diese Alterungsspuren geben der Dachlandschaft historischer Ortskerne ihre harmonische Lebhaftigkeit. Alte Ziegel haben also einen hohen Wert und sollten deshalb erhalten werden. Durch die Wiederverwendung der alten Ziegel lassen sich auch Kosten sparen.

Die Dächer sollten mit Tonziegeln in naturrotem Farbton gedeckt werden. Bei der Neueindeckung von Dächern sollte geprüft werden, ob ein Teil der Ziegel wieder verwendet werden kann. Oft kann eine Dachseite mit den alten Ziegeln, die andere Seite mit neuen Ziegeln gedeckt werden.

Bei gestalterisch hochwertigen Gebäuden sollten Ortgang und First mit Naturschiefer gefasst werden.

Dachrinnen sollten aus Kupfer- oder Zinkblech hergestellt werden.

Schornsteine sollten aus Backstein gemauert oder verputzt werden.



7. Fassadengestaltung

7.1 Proportionen

Die Fassaden mit ihren Wandflächen, Öffnungen und der dazugehörigen Farbgebung sind neben der Dachlandschaft das prägende Element des Ortsbildes. Deshalb ist hier besondere Sorgfalt bei der Planung und Ausführung notwendig.

Wichtigstes Merkmal der Gestaltung ist der Anteil der Fensterflächen an der Fassade. Traditionell haben die Gebäude im Ortskern eine Lochfassade mit deutlich überwiegendem Wandanteil. Vor- und Rücksprünge in der Fassade sind untypisch und stören die Harmonie des Ortsbildes.

Die Proportionen historischer Fassaden sollten beibehalten werden. Bei Um- und Neubauten sollte die Fassade den historischen Vorbildern angepasst werden. Gebäudeaußenwände sollten als flächige Lochfassade ausgebildet werden; in der Regel sind die Fassaden symmetrisch.



7.2 Rücksprünge und Vorbauten

Auch im alten Ortskern soll modernes Wohnen ermöglicht werden. Balkone, Loggien und Wintergärten sind Gebäudeelemente, die heute den Wohnwert eines Hauses steigern können. Allerdings sollten solche Elemente bei Neubauten in einem alten Ortskern zurückhaltend und an der richtigen Stelle des Gebäudes eingesetzt werden.

Erker, Balkone, Loggien und Wintergärten sollten nur in Fassaden eingefügt werden, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Bei bestehenden Gebäuden sollten sie in die vorhandene Fassadengliederung eingebunden werden. Sie sollten filigran ausgeführt werden.

7.3 Sockel

Die Sockel der Gebäude des Ortskernes von Heßloch spielen aufgrund der bewegten Topographie eine besondere Rolle. Sie treten wegen des schrägen Anschnittes stärker in Erscheinung als bei ebenem Straßenverlauf. Bei einigen alten Gebäuden ist der Natursteinsockel unverputzt. Diese Sockel sind besonders gestaltprägende Elemente in Heßloch. Sie waren ursprünglich aus bruchrauen, überwiegend länglichen Steinen gefügt.

Die vielfach gewählte Verkleidung der Sockel mit Klinkern oder anderen glatten Platten trägt deutlich zum Verlust der Gestaltqualität alter Ortskerne bei. Beschädigungen des Sockelputzes durch aufsteigende Feuchtigkeit kann durch die Wahl eines geeigneten Putzmaterials und durch fachmännische Bauausführung ebenso gut vermieden werden.

Die Fassade des Hauptgebäudes sollte durch einen Sockel gegliedert werden.

Bei Sanierungen sollte der Sockel möglichst unverputzt gelassen werden. Ansonsten soll ein glatter Putz für den Sockel gewählt werden. Bei Verwendung von neuen Natursteinen für die Ausbildung des Sockels soll darauf geachtet werden, dass das Gefüge der Steine die waagerechte Lagerhaftigkeit des Sockels ausdrückt.



7. Fassadengestaltung



7.4 Materialien und Stilelemente

Den Ortskern von Heßloch prägen verschiedene Ausbildungen von Fachwerkhäusern. Die meisten Fachwerkhäuser in Heßloch sind verputzt. Die wenigen Gebäude mit Sichtmauerwerk und Sandstein- oder Mauerwerksschmuck treten deutlich als Besonderheit hervor.

Die alten Gebäude wurden mit handwerklichen Methoden aus natürlichen Baustoffen gefertigt. Das Angebot an Baustoffen und Fertigungstechniken war beschränkt und lokal geprägt. Dies macht den großen Charme und die Harmonie alter Ortskerne aus. Die Fortführung dieser Traditionen sollte durch die Wahl geeigneter Baustoffe und Bautechniken gewährleistet sein.

Wände waren in der Regel glatt verputzt, die Gefache bei Fachwerkhäusern bündig ausgeführt. Wetterseiten wurden zum Schutz auch mit Naturschiefer verkleidet. Backsteinmauerwerk war unbehandelt.

Die jeweils vorhandenen historischen Stilelemente und Baudetails, Schmuck- und Zierformen sollten erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Sichtfachwerke sollten freigehalten werden.

Gebäudeaußenwände sollen glatt verputzt werden, Strukturputze stören das Erscheinungsbild eines alten Ortskernes.

Backsteinfassaden sollten nicht verputzt oder überstrichen werden.

Schützende Verschalungen sollen in Natur- oder Kunstschiefer ausgeführt werden.

Künstliche Baustoffe sollten an fassadenwirksamen Bauteilen nicht eingesetzt werden.

Die energetische Sanierung der Fassade sollte die prägenden Stilelemente des Gebäudes nicht überdecken oder stören.

(Beratungsmöglichkeiten sind unter Punkt 13 genannt)

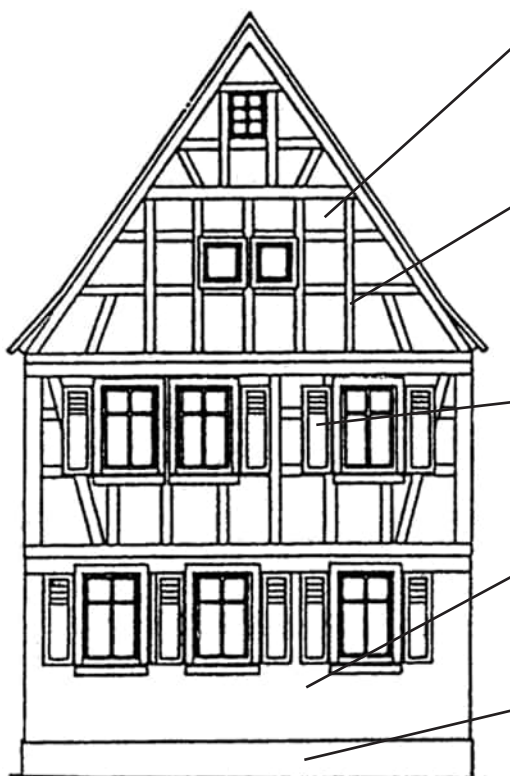
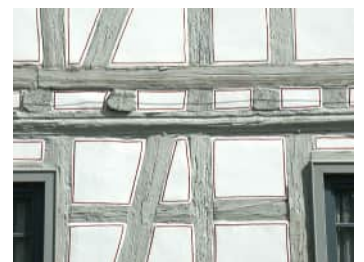
7. Fassadengestaltung

7.5 Farben

Die angenehme Harmonie alter Ortskerne wird in erheblichem Maße durch die Farbigkeit der Gebäude bestimmt. Fachwerkgebäude waren zwar auch in früheren Zeiten farbig angelegt, sie waren aber nie bunt, sondern die Farben für das Gebäude und auch im ganzen Ort waren aufeinander abgestimmt. Die rotbraunen Backsteinfassaden z. T. mit Sandstein und die Putzbauten mit hellen Fassaden passen sich in das Farbspiel ein.

Grelle Fassadenanstriche sollen nicht verwendet werden, reine Farben auf größeren Flächen stets gebrochen werden. Die Farben eines Gebäudes sollen mit der Umgebung abgestimmt werden.

Bei Restaurierung eines historischen Gebäudes sollte das Gebäude in der Regel entsprechend den Befunden und ggf. nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde farbig gefasst werden.



Gefache:

Helle Farben, z.B. gebrochenes Weiß, helles Grau, helles Gelb

Konstruktive Holzteile:

Dunkle Farben, z.B. Braun, Grau
Akzente durch farbig abgesetzte Begleiter oder Ritzer

Fensterrahmen, Klappläden:

Dunkle Farben, z.B. Grün, Blaugrün, Braun
Farbakzente in Ochsenblutrot, Grün

Putzflächen Erdgeschoss:

Helle Farben wie Gefache oder etwas dunkler im gleichen Farbton

Putzflächen Sockel:

Dunkle Farben
abgestimmt auf Farbe der Gefache

8. Fenster und Türen



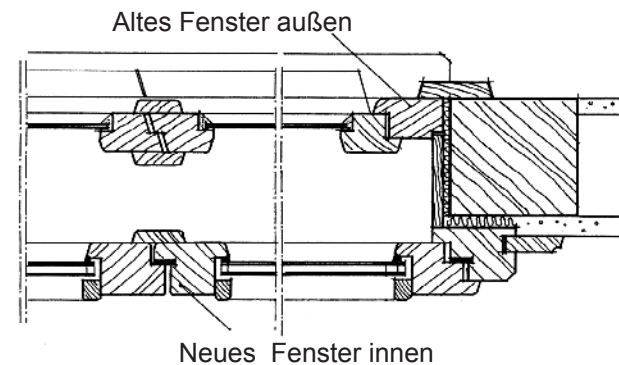
8.1 Formate und Unterteilung

Fenster werden auch als die „Augen des Hauses“ bezeichnet. Hiermit wird ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Gebäudes gut zum Ausdruck gebracht. Es ist daher ein wichtiges Thema für das gesamte Ortsbild, wie die Fensteröffnungen angeordnet sind und wie die einzelnen Fenster gestaltet sind.

Besonders der Wunsch nach Energieeinsparung oder auch Lärminderung ist oft der Grund, dass die alten Fenster ersetzt werden sollen. Mit dem Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung gehen allerdings die filigranen Profile der alten Fenster verloren, das Gesicht des Hauses verändert sich auf drastische Weise.

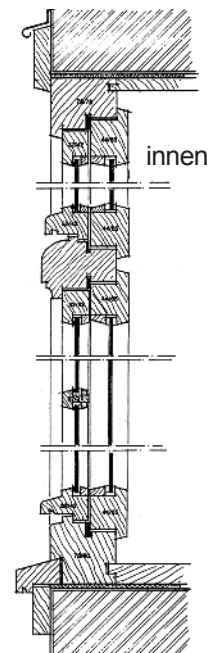
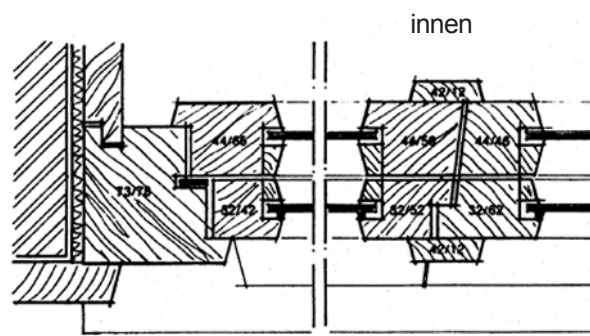
Oft können jedoch die alten Fenster repariert werden und mit einem zweiten innenliegenden Fenster zu einem Kastenfenster ergänzt werden. Die typische Teilung und Untergliederung der Fenster wird so erhalten. In der Regel sind die Wärmedämmwerte und die Schallsisolierung von Kastenfenstern sogar besser.

In denkmalgeschützten Bereichen soll der Erhalt vorgezogen werden.



Umbau eines Einfachfensters zum Kastenfenster

Die günstigste Lösung für ein neues Fenster in einem historischen Gebäude ist ein Verbundfenster aus Holz.



Ortsbildprägend sind rechteckige stehende Fensterformate.; sie sollen ein Verhältnis von ca. 2:3 haben. Die Fenster sollten nicht breiter als 1,20 m sein. Große Öffnungen können mit einem eingefügten Pfeiler oder Pfosten für zwei stehende Fenster geteilt werden.

Bei historischen Gebäuden sollte die Fensterteilung beibehalten werden. Die Teilung sollte symmetrisch zur Mittelachse sein. Bei hohen Fenstern gehört eine weitere waagerechte Teilung in das obere Drittel des Fensters.

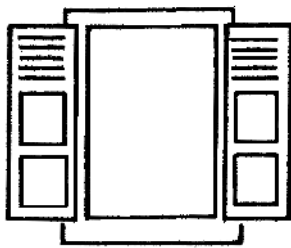
Fenster sollen aus Holz hergestellt werden. Sie sollen eine Holzbekleidung erhalten oder mit bis zu 12 cm breiten Putzfaschen ausgeführt werden.

8. Fenster und Türen

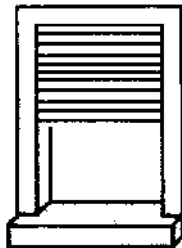
8.2 Klappläden, Rolläden

Holzklappläden mit oder ohne Lamellen sind der traditionelle Schutz vor Sonne und Einbruch. Zudem gliedern sie die Fassade und sind somit auch maßstabbildend. Auch einfache Gebäude ohne Fachwerk oder andere Gliederungselemente erhalten durch Klappläden ein freundlicheres Aussehen.

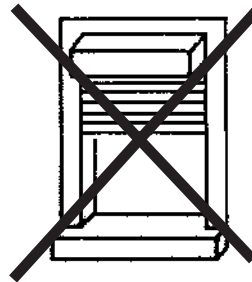
Rolläden sind in der Handhabung einfacher, aber ihre glatten Flächen wirken oft abweisend. Zudem sind sie kein Gliederungselement für die Fassade. Hervortretende Rolladenkästen stören die Proportionen von Fenster und Fassade.



Klappläden



Rolläden



so nicht !



Vorhandene Klappläden sollten erhalten oder baugleich ersetzt werden. Klappläden sollen aus Holz hergestellt werden und farblich auf die Fassade abgestimmt werden.

Rolladenkästen sollten in der Fassade nicht sichtbar sein und Führungsschienen in der Farbe der Fenster gestrichen werden.

8.3 Schaufenster

Großflächige Schaufenster beeinträchtigen in erheblichem Maße die Kleinmaßstäblichkeit eines alten Ortskernes. Besonders ist dies der Fall, wenn durch deren Einbau sichtbare Fachwerkkonstruktionen verändert werden.

Schaufensterflächen dürfen größer sein als normale Fenster. Sie sollen ebenfalls stehende rechteckige Formate haben und auf die Fassadengliederung der Obergeschosse abgestimmt sein. Größere Glasflächen sollten unterteilt werden. Die nicht unterteilte Glasfläche soll höchstens 3 m² groß sein.

Die durchgehende Sockellinie des Gebäudes soll durch Schaufenster nicht unterbrochen werden.

Fachwerkkonstruktionen sollten für Schaufenster nicht statisch verändert werden.



8.4 Türen

Eingangstüren werden oft als die Visitenkarte der Bewohner betrachtet. Tatsächlich sind sie jedoch Teil des Gebäudes und sollten auch in diesem Zusammenhang gestaltet werden.

Eingangstüren sollten sich an den historischen Vorbildern orientieren. Sie sollen aus Holz hergestellt werden. Sie sollen eine Holzbekleidung erhalten oder mit bis zu 12 cm breiten Putzfaschen ausgeführt werden. Der Anteil der Glasflächen sollte weniger als die Hälfte betragen. Die Farbgebung sollte auf die Fassade abgestimmt werden.



9. Einfriedungen



9.1 Torhäuser

Wesentliches Element der Einfriedungen sind die Torhäuser der Hofanlagen. Sie sind meist einfach ausgeführt. Schmuckelemente wie Gitterfelder oder geschwungene Eckhölzer gibt es an ihnen selten. Auch wenn Torhäuser nur vereinzelt vorkommen, tragen sie durch die prägnante Rhythmisierung und die Geschlossenheit der Straße dennoch positiv zum Ortsbild bei. Sie sollten deswegen unbedingt erhalten werden.

Torhäuser sollten erhalten werden. Müssen sie ersetzt werden, sollte wieder Holz verwendet werden. Vorhandene Schmuckelemente sollten bei Ersatz des Torhauses wieder hergestellt werden. Farblich sollten sie sich den übrigen Holzteilen des Hauses anpassen. Die Deckung des Torhauses sollte der des Daches entsprechen.



9.2 Tore und Einfriedungen

Die Hofanlagen ohne Torhaus, insbesondere die der Gründerzeit, werden in der Regel mit hohen Toren zur Straße hin abgeschlossen. Sie verhindern auch den Einblick in die Höfe, sind aber doch nicht so geschlossen wie die Torhäuser.

Die hohen Tore in Verbindung mit Mauern tragen wesentlich zum geschlossenen Straßenbild alter Ortskerne bei.

Traditionelle Materialien für die Toranlagen sind Holztore zwischen Steinpfeilern.

Der Abschluss des Hofes zur Straße sollte mit einem hohen Tor zwischen Stein oder Betonpfeilern hergestellt werden. Es soll aus Holz hergestellt werden. Seine Höhe sollte zwischen 1,50 m und 2,00 m liegen.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen in gleicher Höhe als verputzte Mauer, Mauer aus Natursteinen (bruchrauh, lagerhafte Schichtung) oder als Holzzäune mit senkrecht stehenden Brettern hergestellt werden.



10. Freiflächen und Grünelemente

10.1 Grünbereiche

Zusammenhängende Gartenflächen hinter den Scheunen sind wichtige Zäsuren im Siedlungskörper und helfen, die Siedlungsgeschichte ablesbar zu halten. In Heßloch sind sie am Ost- und Südrand des alten Ortskernes noch erlebbar. In Teilen der südlichen Vogelsangstraße ist durch Grünbereiche hinter der Scheunenzzone noch die Zäsur zwischen Ortskern und Neubaugebiet erlebbar. Diese Grünbereiche sollten erhalten bleiben.

Die in der Karte markierten Grünbereiche sollten von Bebauung freigehalten werden. Eine traditionelle gärtnerische Nutzung der Bereiche am Ortsrand fördert das Ortsbild.



10.2 Freiflächen

In der Regel sind die Hofflächen in Heßloch nicht einsehbar. Wenn die Tore offen stehen oder gelegentlich wegen der besonderen Stellung des Gebäudes sind sie jedoch sichtbar. Dann beeinflusst ihre Oberflächengestaltung das Ortsbild.

Auf eine flächenhafte Versiegelung sollte auch wegen ihrer negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verzichtet werden.

Höfe und Einfahrten sollten, besonders wenn sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, mit kleinteiligem Natur- oder Kunststeinpflaster befestigt werden oder mit einer Decke aus feinem Kies (wassergebundene Decke) hergestellt werden.

Historische Pflasterflächen sollten in der Regel aus denkmalpflegerischen Gründen bzw. wegen ihres einzigartigen Charakters erhalten werden.



10. Freiflächen und Grünelemente



10.3 Fassadenbegrünungen und Vorgärten

In historischen Ortskernen sind Grünelemente stets sehr zurückhaltend verwendet worden. Grün im öffentlichen Raum gab es traditionell nicht. Privates Grün ist in wenigen Fällen als Fassadenbegrünung vorhanden oder als kleiner Vorgarten zu finden.

Seitlich gelegene Hausgärten ohne geschlossene Einfriedung stören allerdings das geschlossene Straßenbild.

Aus ökologischer und stadtgestalterischer Sicht wird die Begrünung von Mauern und Fassaden mit ortstypischen Kletterpflanzen empfohlen. Folgende Pflanzen eignen sich dazu: Clematis, Geißblatt, Kletterhortensie, Kletterrosen, Knöterich, Wilder Wein, Obstgehölze im Spalier oder Weinstöcke.

Efeu ist zur Fassadenbegrünung nicht zu empfehlen.

Unerwünscht sind nicht standortgerechte Pflanzen wie Koniferen oder exotische Ziersträucher.

10.4 Hofbäume

In den Höfen standen früher oft große Bäume, die den Hof beschatteten. Sie wirkten mit ihren Kronen über die Gebäude hinaus auch in den öffentlichen Raum. Dieses Gestaltungselement ist aus den historischen Ortskernen fast verschwunden. Heßloch macht da keine Ausnahme. Für die kleineren gründerzeitlichen Hofanlagen ist der Hausbaum, oft ein Obstbaum, neben dem Hofortypisch.

Um das historische Ortsbild wieder herzustellen, wird empfohlen, dass in den großen Höfen ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gepflanzt wird, wie z. B. Walnuss, Apfel, Birne, Pflaume, Esche, Eiche, Rotbuche, Kastanie oder Linde.

11. Werbeanlagen, Antennen, Solaranlagen

11.1 Werbeanlagen

Die heute zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten bergen die Gefahr in sich, dass die Werbung über die historischen Bauten und die Straßenräume dominiert. Deswegen werden auch für Werbeanlagen Regeln formuliert, die sicher stellen, dass die gestalterischen Werte des Ortsbildes und der historischen Bauten nicht in den Hintergrund gedrängt werden; eine Großflächenwerbung neben einem Torhaus z. B. stört das Ortsbild erheblich.

Werbeanlagen sollten nur am Ort der Leistung angebracht werden.

An Sichtfachwerkfassaden sollten nur Aushängeschilder angebracht werden.

Andere Werbeanlagen sollten das Gebäude nicht verunstalten.

Auf flächige Leuchtschilder und Blinklichter sollte verzichtet werden.

Bei Einzeldenkmälern und Gebäuden in denkmalgeschützten Gesamtanlagen ist grundsätzlich die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen.



11.2 Technische Anlagen

Auf technische Anlagen insbesondere der Kommunikationstechnik und der Energiegewinnung kann heute nicht mehr verzichtet werden. Es sollte allerdings versucht werden, sie in Einklang mit den historischen Gebäuden zu bringen.

Je Gebäude sollte nur eine Rundfunk-Fernsehantenne angebracht werden.

Parabol- und Funkantennen sollten so angebracht werden, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Solaranlagen können angebracht werden, sofern sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Sie sollten entweder ins Dach integriert oder zumindest mit der gleichen Neigung angebracht werden. Auf denkmalgeschützten Gebäuden sind sie in der Regel nicht zulässig.

Leitungen sollten die Gliederungs- und Schmuckelemente eines Gebäudes nicht verdecken.



12. Kraftfahrzeugstellplätze



Auch bei der Errichtung von Stellplätzen sollte berücksichtigt werden, dass das räumliche Gefüge des Ortskernes erhalten werden soll. Daher ist es nicht richtig, entlang der Straßengrenze einen offenen Stellplatz oder einen Carport anzuordnen. Auch Fertiggaragen mit Flachdach und großen waagrecht gegliederten Toren stören das Ortsbild erheblich, wenn sie direkt an der Straße stehen.

Bei der Anordnung von Zufahrten zu Tiefgaragen sollte die Geschlossenheit des Straßenraumes berücksichtigt werden.

Offene Stellplätze und Carports sollten nicht direkt vom Straßenraum aus angefahren werden und von dort einsehbar sein.

Garagen können direkt an die Straße gebaut werden, sollten sich dann aber in ihrer Gestaltung an den historischen Nebengebäuden orientieren und sich farblich in die Umgebung einpassen. Insbesondere die üblicherweise waagrecht gegliederten Garagentore sollten zum Straßenraum hin nicht verwendet, sondern diagonale Gliederungen verwendet werden.

Zufahrten zu Tief- oder Kellergaragen sollten vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die gestalterischen Festsetzungen auch für Garagen und andere Nebengebäude.

13. Beratung, Fördertipps, bestehendes Recht

Beratung

Eigentümerinnen und Eigentümer und Pächterinnen und Pächter von Gebäuden und Grundstücken im Ortskern von Heßloch können sich bei der Projektierung und Durchführung von Baumaßnahmen, auch bei Maßnahmen der energetischen Sanierung, durch das Stadtplanungsamt und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Wiesbaden beraten lassen.

Bei größeren Maßnahmen ist es sinnvoll, in einem frühen Planungsstadium mit dem Stadtplanungsamt in Kontakt zu treten.

Die Beratung ist kostenlos.

Bauberatung findet mittwochs von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr oder nach telefonischer Terminvereinbarung statt.

Beratung durch:

Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Abteilung Städtebau:
Tel. 0611 / 316471
e-Mail: stadtplanung@wiesbaden.de

Bauaufsichtsamt
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Abteilung Beratung und Genehmigungsverfahren
Tel. 0611 / 316300
e-mail: bauaufsichtsamt@wiesbaden.de

Untere Denkmalschutzbehörde
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Tel. 0611 / 316494
e-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de

weitere Infos unter:
[www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/Planen, Bauen & Wohnen](http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/Planen,_Bauen_&_Wohnen)

Finanzierungs- und Fördertipps

Die KfW Förderbank bietet Hauseigentümern günstige Kredite und Zuschüsse an.

www.kfw.de
oder über die Hausbank

Für Aufwendungen zur Denkmalpflege können Zuschüsse beantragt bzw. erhöhte steuerliche Abschreibungen genutzt werden. Informationen hierüber erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Stadtplanungsamt.

Tel. 0611 / 316494

www.denkmalpflege-hessen.de

Programme der KfW-Förderbank:

- Wohneigentumsprogramm
- Wohnraum Modernisieren
- Energieeffizient Sanieren
- Altersgerecht Umbauen

ESWE - Förderprogramm der energetischen Sanierung für denkmalgeschützte Gebäude

Einkommensteuergesetz (EStG)
§§ 7i ff

Bestehendes Recht

Für den gesamten alten Ortskern gibt es einen Bebauungsplan. Für den ältesten Teil des Ortskernes sind gesonderte Festsetzungen getroffen worden. Die gestalterischen Festsetzungen sind einzuhalten.

Teile des Ortskernes unterliegen als Gesamtanlage dem Denkmalschutz. Außerdem sind einige Gebäude als Einzeldenkmäler geschützt. Hier sind alle Maßnahmen, die das historische Erscheinungsbild des Ortskernes betreffen, frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und dieser zur Genehmigung vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für geplante Maßnahmen an bzw. in Gebäuden, die als Einzeldenkmäler geschützt sind.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB),
Bebauungsplan Wiesbaden - Heßloch 1973/1
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Hessische Bauordnung (HBO)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Satzungen der Stadt Wiesbaden, insbesondere
Gestaltungssatzung der Stadt Wiesbaden,
Zone C Vorortkernbereiche

Gestaltungsfibel
Ortskern Heßloch
Landeshauptstadt Wiesbaden
2011

