



Gestaltungsfibel

für den Ortskern von **Nordenstadt**



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
Elke Zickgraf

Fotografien:
Karin Begher, Ulf Begher

Druck:
Druckbetrieb Lindner OHG
Weberstraße 13
55130 Mainz

© 2012 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 historisch gewachsenen Ortsmittelpunkten an den Gebäuden, den Freiflächen und den Straßenräumen ablesen und erleben. Das baukulturelle Erbe, das für Wiesbaden eine überaus große Bedeutung hat, gilt es auch in den ländlichen Ortsbezirken zu bewahren und behutsam weiter zu entwickeln.

Diese Gestaltungsfibel für den Ortskern von Nordenstadt soll wesentlich dazu beitragen, die vorhandenen, prägenden baulichen Formen und Gestaltungsmerkmale bei Umbauten und Sanierungen zu erhalten und auch bei Neubauvorhaben zur Anwendung zu bringen. Die Gestaltungsfibel ist als Empfehlung und Ratgeber für Ihre Bauvorhaben in Nordenstadt 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 dient Ihnen außerdem als Richtschnur für Bauberatungen und kann 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

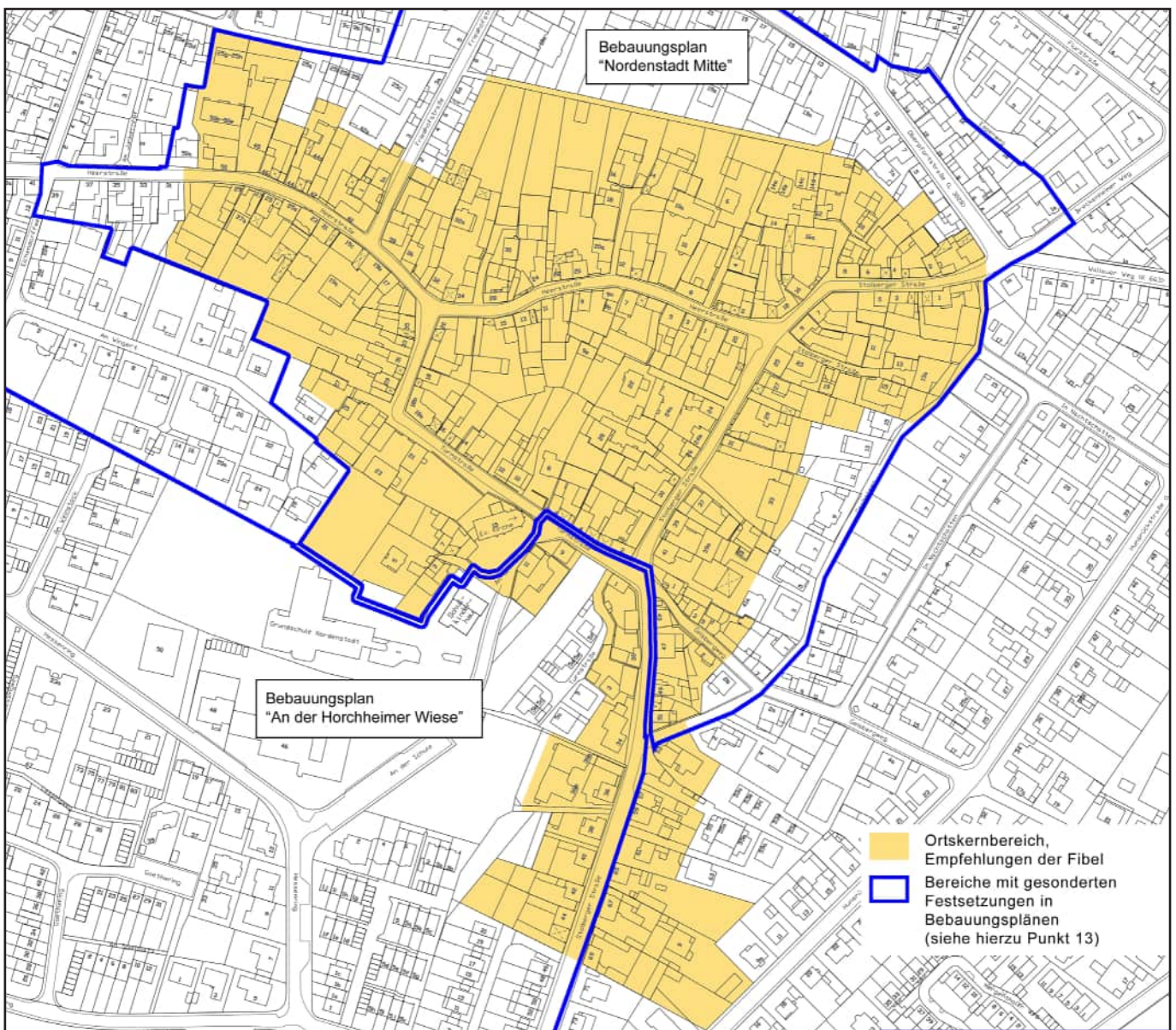
1. Einleitung	1
2. Ortsgeschichte	2
3. Denkmalschutz	4
4. Das Siedlungsgefüge	5
4.1 Baustruktur.....	5
4.2 Straßenraum	6
4.3 Scheunenzone	6
5. Hofanlagen	7
5.1 Räumliches Gefüge der Hofanlagen.....	7
5.2 Haupthaus.....	8
5.3 Veränderungen durch die Überbauung des Torhauses	9
5.4 Scheunen.....	10
5.5 Nebengebäude	10
6. Dachgestaltung	11
6.1 Dachform	11
6.2 Dachneigung.....	11
6.3 Dachaufbauten, Dachöffnungen und Dacheinschnitte.....	12
6.4 Zwerchgiebel.....	13
6.5 Dachdeckung	13
7. Fassadengestaltung	14
7.1 Proportionen	14
7.2 Rücksprünge und Vorbauten	14
7.3 Sockel	14
7.4 Materialien und Stilelemente	15
7.5 Farben.....	16
8. Fenster und Türen	17
8.1 Formate und Unterteilung	17
8.2 Klappläden, Rollläden	18
8.3 Schaufenster.....	18
8.4 Türen.....	18
9. Einfriedungen	19
9.1 Torhäuser	19
9.2 Tore und Einfriedungen.....	19
10. Freiflächen und Grünelemente	20
10.1 Grünbereiche	20
10.2 Freiflächen	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 Nordenstadt 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 Nordenstadt liegt mit großen Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesbaden - Nordenstadt Mitte“. Kleinere Teile des Ortskernes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Horchheimer Wiese“. Die dort getroffenen Festsetzungen sind bei Bauvorhaben zwingend einzuhalten. Die in diesen Bebauungsplänen gesondert genannten Festsetzungen für den Ortskern sind in die Gestaltungsfibel eingeflossen. Für einen großen Teil des Ortskernes gilt auch das Denkmalrecht. Hier sind für Bauvorhaben denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen. Bitte informieren Sie sich auch über die Beratungs- und Fördermöglichkeiten für Bauvorhaben am Ende der Gestaltungsfibel.

Außerhalb des hier dargestellten Bereiches befinden sich Anwesen, deren Grundstücks- und Gebäudestruktur mit denen des alten Ortskernes vergleichbar sind. Die Regeln der Gestaltungsfibel können hier angewandt werden.



2. Ortsgeschichte



Ortsgeschichte

Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 950. Gräberfunde aus dem 6. Jahrhundert geben jedoch Hinweis darauf, dass Nordenstadt, wie der Nachbarort Wallau, als kleine Siedlung bereits seit der Keltenzeit bestand.

Die gute Entwicklung der Gemeinde wurde durch den **Dreißigjährigen Krieg unterbrochen**. In der Gemeinde konnten nur 37 Häuser bewohnt werden, 46 Anwesen waren völlig verwüstet.

Zu Beginn des 18. Jahrhunderts kultivierten die Bauern die verwüsteten Felder, bauten ihre Höfe auf und kamen durch viel Fleiß wieder zu einem gewissen Wohlstand. Das Jahr 1848 brachte einen erneuten Umschwung. Die sogenannte „Märzrevolution“ brach mit so manchen herzoglichen Privilegien. Nach dem Preußenkrieg (1866) wurde das Herzogtum Nassau und somit auch Nordenstadt preußisch.

Aus einem Bauerndorf ist heute eine moderne Wohn- und Gewerbe-gemeinde mit 7900 Einwohnern geworden. Seit dem 1. Januar 1977 ist Nordenstadt ein Stadtteil von Wiesbaden.

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 Nordenstadt ist von folgenden Bau- und Entwicklungsepochen geprägt:

- Die Wiederaufbauphase nach dem Dreißigjährigen Krieg bis zum Ende des 18. Jahrhunderts
- Die Phase einer deutlichen Bevölkerungszunahme in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts
- Die wirtschaftliche Boomzeit der Gründerzeit (1870 bis 1910)
- Eine reduzierte Bautätigkeit zwischen den Kriegen
- Die Modernisierungs- und Umbauphase ab 1960



Karte von 1801



2.1 Die Entstehungsphase bis zum Ende des 18. Jahrhunderts

Das den Ortsgrundriss bestimmende Geviert aus Stolberger Straße, Heerstraße und der abknickenden Turmstraße ist in alten Karten gut zu erkennen. Dieser Siedlungsgrundriss bestand in dieser Form sicherlich schon vor dem Dreißigjährigen Krieg.

Die Bebauung der Grundstücke entlang der Straßen erfolgte nach einem durchgängigen Prinzip: Auf langen Parzellen wurde direkt an der Straße ein meist giebelständiges Wohnhaus errichtet. Die Gehöfte entwickelten sich erst nach und nach zu Dreiseit- oder Vierseithöfen. Die Stallgebäude wurden an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, die Scheune an der Rückseite des Grundstücks als querstehendes Gebäude. Hinter der Scheune waren auf den Grundstücken Gärten angelegt.

In Nordenstadt ist diese giebelständige Form der Bebauung allerdings im alten Ortskern heute nicht mehr die Regel. Die Gebäude wurden vielfach überformt und sind jetzt oft zusammen mit einer Überbauung des Torhauses traufständig.

2. Ortsgeschichte

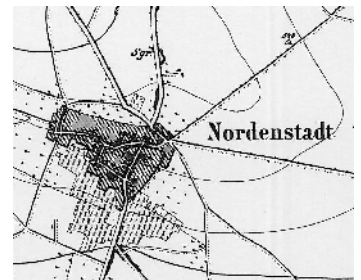
2.2 Die Erweiterungen bis zur Gründerzeit

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wächst die Zahl der Einwohner in der Region weit stärker als in den vorangegangenen Jahrhunderten.

Wie die Karte von 1867 zeigt, hat sich der Ortsgrundriss nicht viel verändert. Der Beginn der Oberpfortstraße ist erkennbar. Der Friedhof außerhalb des Ortes ist angelegt, die Friedhofstraße allerdings noch nicht. Nach Süden hat sich der Ort nicht erweitert; hier sind gut die großen Obstgärten zu erkennen.

Nach 1820 werden in dieser Region die Wohnhäuser meist traufständig errichtet. In der Regel sind die älteren Ortskerne überwiegend mit giebelständigen Gebäuden bebaut und die Erweiterungen ab 1820 eher mit traufständigen. Man kann also in den meisten Ortschaften diesen Entwicklungsschub daran gut erkennen.

In Nordenstadt wurden jedoch offensichtlich vielfach im älteren Ortsteil die giebelständigen Gebäude umgebaut. Zudem erscheinen an den Ecken der von den Straßen abzweigenden Seitengassen viele Gebäude sowohl trauf- als auch giebelständig. Das Ortsbild ist daher nicht so einfach bestimmten Entstehungszeiten zuzuordnen.



Karte von 1867

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 Nordenstadt kein besonders ausgeprägter Entwicklungsschub ausgelöst.

Die Bebauung an der Oberpfortstraße und die Entwicklung nach Westen an der Junkerstraße wird in geringem Maße fortgeführt. Die Friedhofstraße wird begonnen, reicht aber noch nicht bis zum Friedhof. Die Erweiterungen nach Süden finden erst nach 1900 statt.

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 1895



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 typische Veränderungen aufgeführt:

Vereinzelt wurden in Nordenstadt Gebäude abgerissen und Neubauten eingefügt. Diese Gebäude sind meistens nicht mehr direkt an der Straße positioniert, haben eine andere Kubatur und Architektursprache und fügen sich daher nicht in das Ortsbild ein.

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 Klapppläden wurden durch Einflügel Fenster und Rollläden ausgetauscht. Insbesondere aufgesetzte Rollladenkästen und asymmetrischen Fensterteilungen sind fremd in historischen Ortskernen.



3. Denkmalschutz

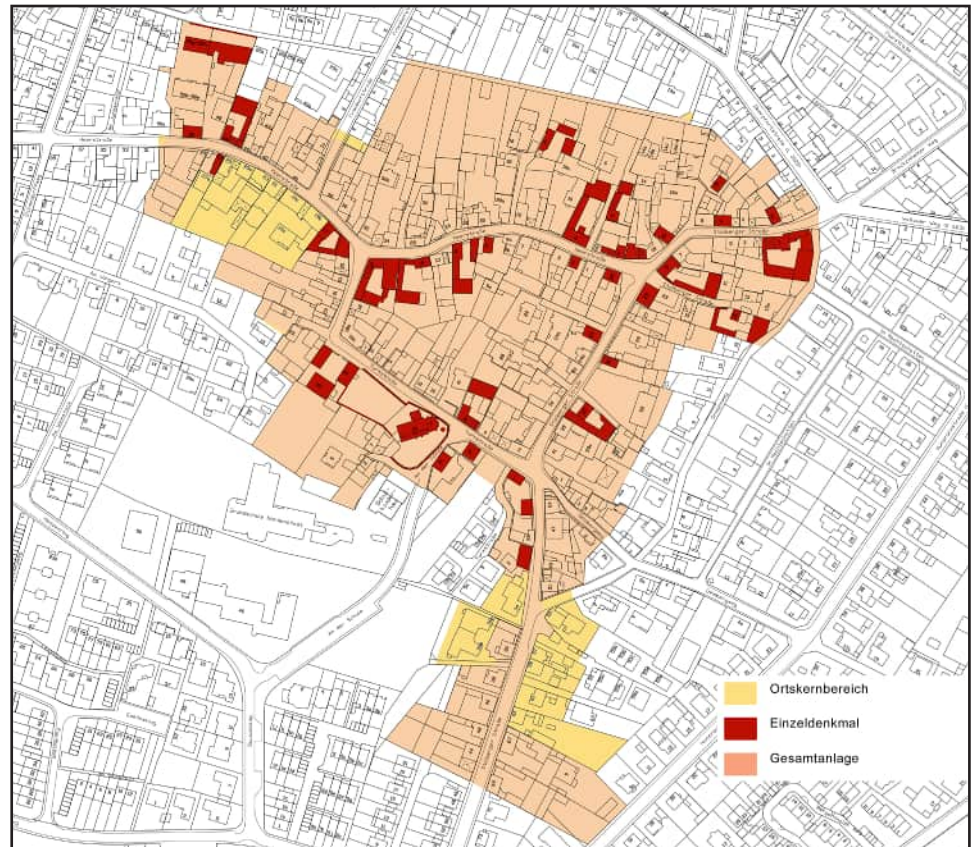


Einzeldenkmale und Gesamtanlage

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 aufwändigen Details, die ein Gebäude zum Denkmal machen. Es gilt auch, für die Ortsgeschichte wichtige Gebäude zu schützen und zu erhalten, selbst wenn sie ein einfaches Erscheinungsbild haben.

Bei den Einzelkulturdenkmälern sind alle Maßnahmen an und im Gebäude frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und dieser zur Genehmigung vorzulegen.

Bei Gebäuden, die innerhalb der als Kulturdenkmal geschützten Gesamtanlage liegen, sind alle Maßnahmen, die das historische Erscheinungsbild des Ortskerns betreffen, (insbesondere auch eine eventuell geplante Freilegung von Fachwerk, der Neuanstrich oder Änderungen an den Fenstern, Klappläden, Hauseingängen, Sockeln sowie Wärmeschutzmaßnahmen) bereits zu Beginn der Planungen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist vor Beginn der Maßnahmen einzuholen.

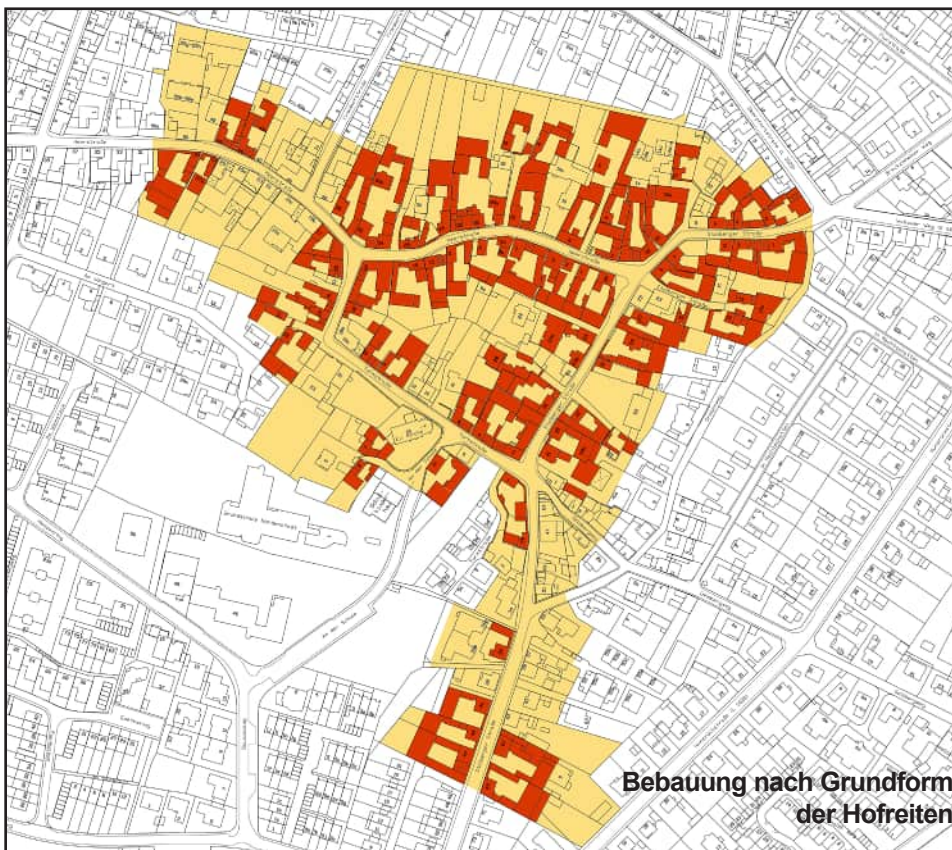


4. Das Siedlungsgefüge

4.1 Baustruktur

Der Ortskern von Nordenstadt wird deutlich geprägt von den dörflichen Baustrukturen im zentralen Straßengebiet Stolberger Straße, Heerstraße und der abknickenden Turmstraße. Entlang der Straßen reihen sich U- und L-förmige geschlossene Hofanlagen in einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauung.

Leider ist diese Struktur in der Turmstraße im Bereich der Kirche und gegenüber dem Gemeindehaus unterbrochen. Dieser heute als Ortsmitte empfundene Bereich hat dadurch nicht die ihm gebührende Qualität. Wegen der Unterbrechung der dörflichen Struktur durch längere Straßenabschnitte ohne Hofanlagen im südlichen Bereich der Stolberger Straße und im Westen der Heerstraße verliert der zentrale Ortskern seinen Anschluss an weiter außen gelegenen Teile und eine wünschenswerte klare Abgrenzung zur neueren Bebauung hin.



Die Hofanlage als Bebauungsgrundtyp Nordenstadts 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.

Im Bereich der Bebauungspläne sind Neubauten oder Ersatzbauten innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen.

4. Das Siedlungsgefüge



4.2 Straßenraum

Der geschlossene Straßenraum im Ortskern unterscheidet sich deutlich von den Straßen neuerer Baugebiete. Er wird gebildet durch die giebel- und traufständigen Hauptgebäude und die dazwischen liegenden Torhäuser oder Torhausüberbauungen. Nordenstadt hat wegen der Torhäuser einen sehr geschlossenen Straßenraum; der Blick in die Tiefe der Hofanlagen ist selten möglich.

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



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

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



4.3 Scheunenzone

Einige 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.

Bevor der alte Ortskern von Neubaugebieten umgeben wurde, bildeten die Scheunen mit den nachgelagerten Gärten einen erkennbaren Ortsrand aus. Reste der ehemaligen Scheunenzone finden sich auf der Nordseite der Heerstraße und im Innenbereich des zentralen Straßengevierts Stolberger Straße, Heerstraße, Turmstraße.

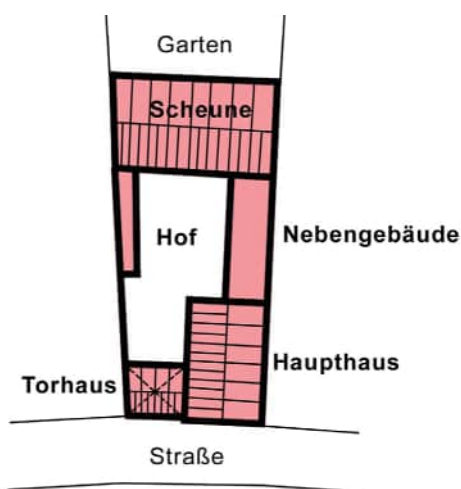


Die vorhandenen Hofanlagen sollten in ihrer Struktur erhalten werden. Umbauten der Scheunen oder Ersatzbauten an ihrer Stelle sollten so ausgeführt werden, dass die Geschlossenheit der Hofanlage erhalten bleibt. Bei der Positionierung von Ersatzbauten sollte die vorhandene Zone der Scheunenbauten nicht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

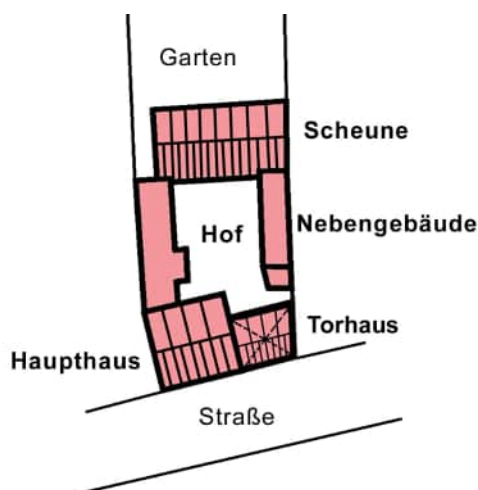
5.1 Räumliches Gefüge der Hofanlagen

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 Nordenstadt fast immer durch ein Torhaus gebildet. Teilweise werden die Torhäuser durch eine Überbauung mit dem Haupt- oder Nebengebäude zusammengefasst.

Durch die Abfolge Haupthaus - Torhaus 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 und Torhaus



Hofanlage mit traufständigem Haupthaus und Torhaus



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.

Neue Torhausüberbauungen sollten mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und in Übereinstimmung mit den Festsetzungen der Bebauungspläne errichtet werden.

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 gabelständigen Gebäude sind zwischen 5,50 m und 7,90 m breit, die traufständigen zwischen 10,50 m – 13,60 m. Neu- und Ersatzbauten sollten sich an den Maßen des Bestandes orientieren.

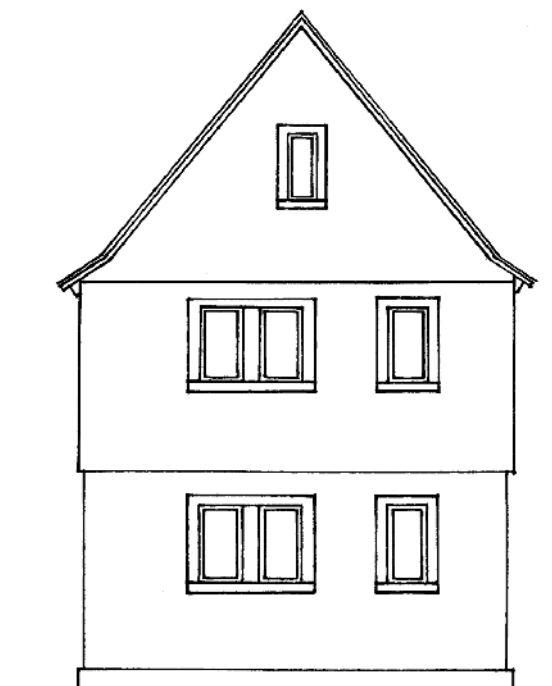
Die Gebäude sollten in der Regel zwei Geschosse haben.

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. Gabelständige Fachwerkgebäude können auch mit einem Paar und einem einzelnen Fenster asymmetrisch gegliedert sein.

Das Gebäude sollte einen Sockel haben.

Das Dach sollte ein Satteldach ohne Kniestock mit einer Neigung von 45° bis 55° sein. Bei gabelständigen Gebäuden sollten keine Zwerchhäuser, Dachaufbauten und -einschnitte vorgesehen werden, bei traufständigen Gebäuden lediglich auf der straßenabgewandten Seite.



Grundtyp
gabelständiges
Hauptgebäude

5. Hofanlagen

5.3 Veränderung durch die Überbauung des Torhauses

Der Grundtyp der Hofanlage mit giebelständigem Haupthaus ist in Nordenstadt häufig überformt worden. Die Überbauung des Torhauses ist mit dem Haupthaus und zum Teil mit dem Nebengebäude verschmolzen und hat die Hofanlage markant verändert.

Die Zusammenfassung des giebelständigen Haupthauses mit einer Torhausüberbauung zu einem traufständigen Gebäude hat zu tiefgreifenden Veränderungen des Ortsbildes geführt. Der ehemals durch die Abfolge Giebel-Torhaus-Giebel geprägte Straßenraum hat sich an vielen Stellen gewandelt. Der Ortskern hat durch diese Umwandlungen einen sehr geschlossenen Charakter erhalten.

Torhausüberbauungen sollten als wesentliches Merkmal des Ortsbildes von Nordenstadt erhalten werden.

Charakteristisch für die Überbauungen ist die flächenbündige Ausführung mit den seitlich anschließenden Fassadenteilen. Sie sollte durch die Positionierung und die Größe der Fenster ablesbar bleiben.

Die Gestaltung und Farbigkeit der Gesamtfassade sollte einheitlich sein.

Neue Torhausüberbauungen sollten mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und in Übereinstimmung mit den Festsetzungen der Bebauungspläne errichtet werden.



5. Hofanlagen



5.4 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 Nordenstadt 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 45° 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.



5.5 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.

Steht das Nebengebäude an der Straße und ist mit einer Torhausüberbauung zusammengefasst, sollte die Straßenfassade einheitlich mit Hauptgebäude und Überbauung gestaltet werden.

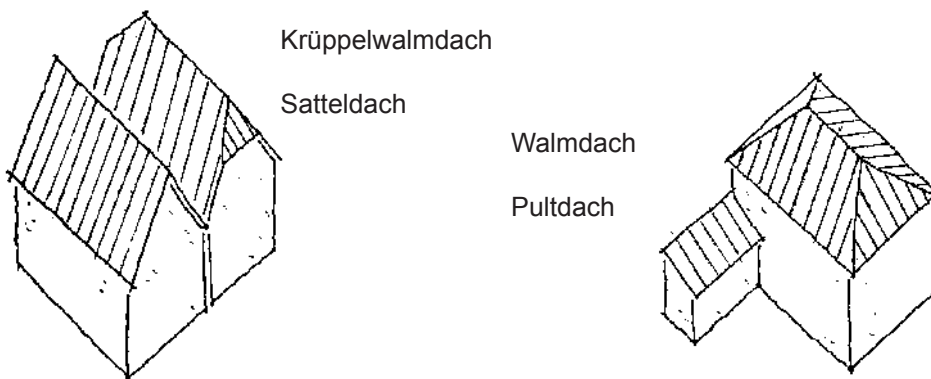
6. Dachgestaltung

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.

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.



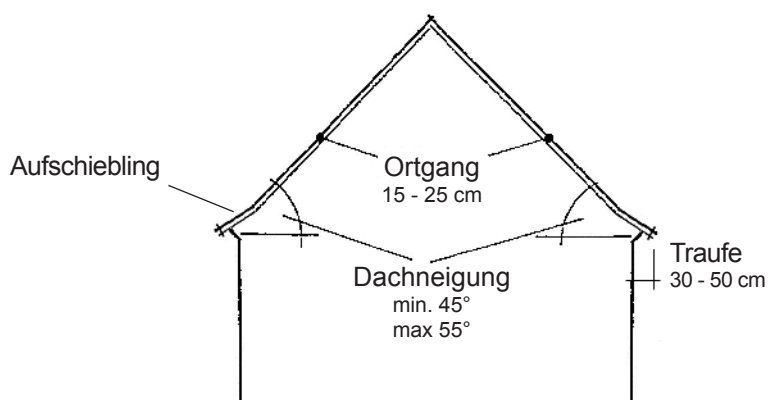
6.2 Dachneigung

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 sollte eine Neigung von 45° bis maximal 55° haben. Prägend für die historische Bebauung ist ein Dach ohne Kniestock mit Aufschiebling.

Das Dach sollte 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

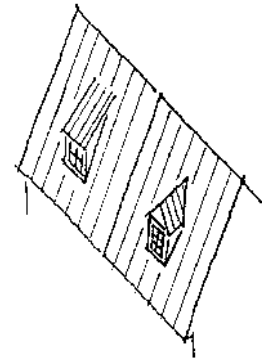
Die Dachlandschaft im Ortskern von Nordenstadt ist auch heute noch gekennzeichnet durch große Dachflächen ohne Aufbauten oder Einschnitte. Dies war bis in das letzte Jahrhundert hinein aus bautechnischen Gründen geboten. Weder Gauben noch Zwerchgiebel störten die Dächer in ihrer flächenhaften Wirkung.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



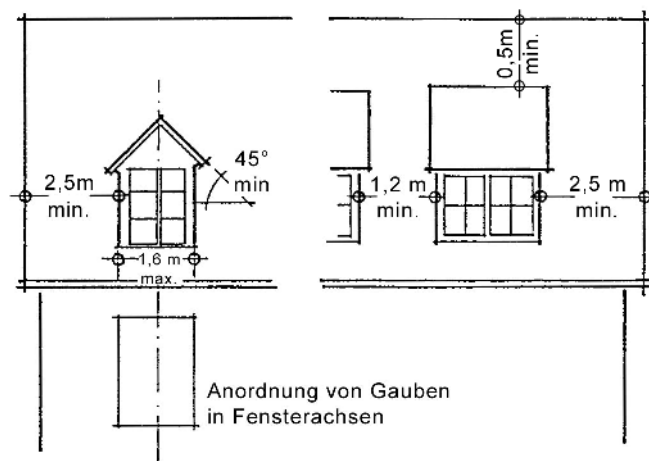
Um die Großform des Hauses und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zu beeinträchtigen, sollte Folgendes beachtet werden.

Dachaufbauten sollten 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 sollten 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 Nordenstadt 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 Nordenstadt 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 überwiegender 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 Gebäude im Ortskern haben typischerweise einen Sockel, der zwischen 20 und 80 cm hoch ist. Er ist farblich oder im Material vom Rest der Fassade unterschieden, meist jedoch verputzt.

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

7. Fassadengestaltung

7.4 Materialien und Stilelemente

Den Ortskern von Nordenstadt prägen verschiedene Ausbildungen von Fachwerkhäusern. Die meisten Fachwerkhäuser in Nordenstadt 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 sollen erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Die Freilegung von verputztem Fachwerk soll mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

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

Backsteinfassaden sollen nicht verputzt oder überstrichen werden.

Schützende Verschalungen sollen in Naturschiefer ausgeführt werden.

Künstliche Baustoffe sollen an fassadenwirksamen Bauteilen nicht eingesetzt werden.

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

(Beratungsmöglichkeiten sind unter Punkt 13 genannt)



7. Fassadengestaltung

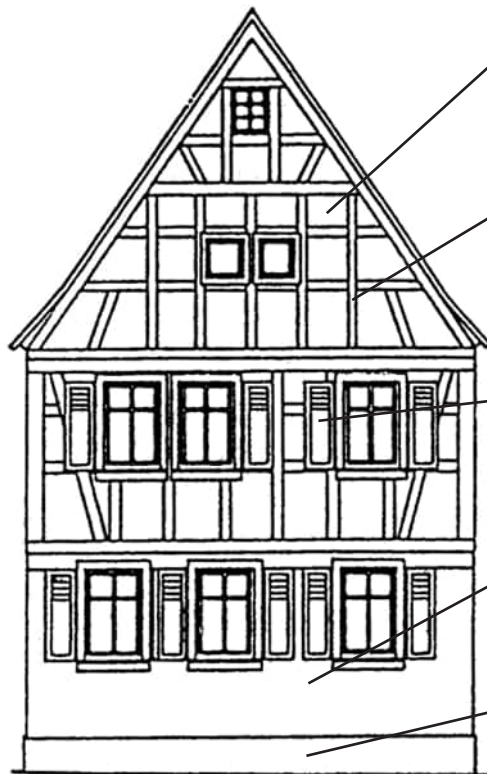
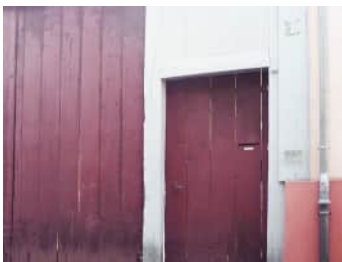


7.5 Farben

Die angenehme Harmonie alter Ortskerne wird in erheblichem Maße durch die Farbigkeit der Gebäude bestimmt. Verputzte Gebäude und Gebäude mit Sichtfachwerk 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 Sichtfachwerkgebäude passen sich in das Farbspiel der hellen Putzbauten ein.

Grelle Fassadenanstriche sollten 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 soll das Gebäude in der Regel entsprechend den Befunden und 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

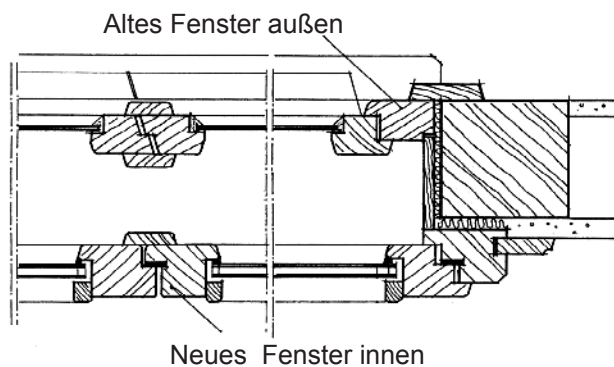
8.1 Formate und Unterteilung

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.

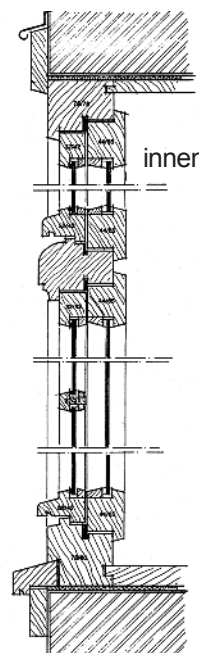
Besonders der Wunsch nach Energieeinsparung oder auch Lärminderung ist oft der Grund, dass die alten Fenster ersetzt werden sollen. Mit dem Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung gehen allerdings die filigranen Profile der alten Fenster verloren, das Gesicht des Hauses verändert sich auf drastische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

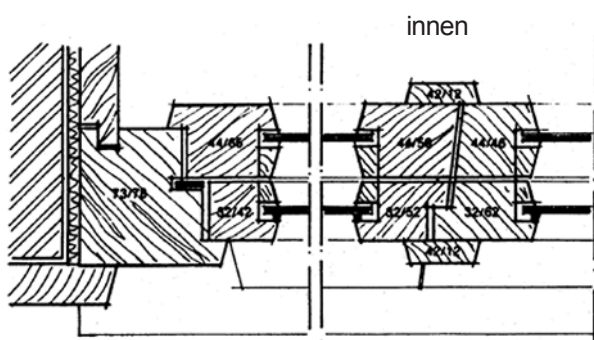
In denkmalgeschützten Bereichen soll der Erhalt vorgezogen werden.



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

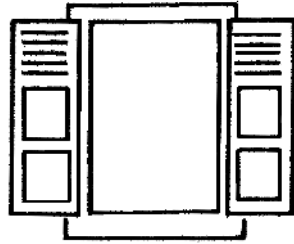
8. Fenster und Türen



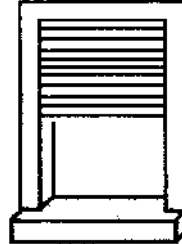
8.2 Klappläden, Rollläden

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.

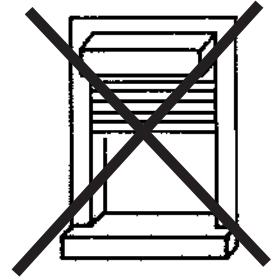
Rollläden sind in der Handhabung einfacher, aber ihre glatten Flächen wirken oft abweisend. Zudem sind sie kein Gliederungselement für die Fassade. Hervortretende Rollladenkästen stören die Proportionen von Fenster und Fassade.



Klappläden



Rollläden



so nicht !

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

Rollladenkästen 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 sollten 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 sollte 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 sollten aus Holz hergestellt werden. Sie sollten 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

Die Torhäuser der Hofanlagen prägen stark das Erscheinungsbild von Nordenstadt. Die Torhäuser treten deutlich als Baukörper in Erscheinung, sie sind oft mehrere Meter tief. Auch das Dach der Torhäuser ist vom Straßenraum her deutlich wahrnehmbar.

Zum Teil überdecken die Dächer der Torhäuser auch die bis an die Straße reichenden Nebengebäude; so dass diese als eigenständiger Baukörper nicht mehr zu erkennen sind.

Ein charakteristisches Merkmal der Torhäuser ist, dass sie in der Regel geschlossen sind. Die großen Torflächen prägen in hohem Maße das geschlossene Erscheinungsbild Nordenstadts.

Bei umfassenden Sanierungen und Ausbauten von Hofreiten wird oft ein nachempfundenes Torhaus in Form einer über der Hofeinfahrt angebrachten schmalen Überdachung errichtet. Da auf die Torflügel verzichtet wird, wird aber der charakteristische geschlossene Eindruck der alten Torhäuser nicht erreicht. Nordenstadt verliert dadurch einen prägenden Teil seines Ortsbildes.

Ortsbildprägende historische Torhäuser sollen einschließlich ihrer Tore erhalten werden. Müssen sie ersetzt werden, sollte wieder Holz verwendet werden. Ein neues Torhaus sollte den historischen Torhäusern nachempfunden sein und ein Holztor haben. Das Tor sollte geschlossen sein.

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 werden mit hohen Toren zur Straße hin abgeschlossen. Sie verhindern auch den Einblick in die Höfe, sind aber doch nicht so geschlossen wie die Torhäuser.

In Nordenstadt sind diese Einfriedungen selten zu finden. Sie stellen jedoch eine ortsbildverträgliche Lösung dar und können vor allem bei der Einpassung von Neubauten das Ortsbild verbessern.

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 (bruchrau, lagerhafte Schichtung) oder als Holzzäune mit senkrecht stehenden Brettern hergestellt werden.



10. Freiflächen und Grünelemente

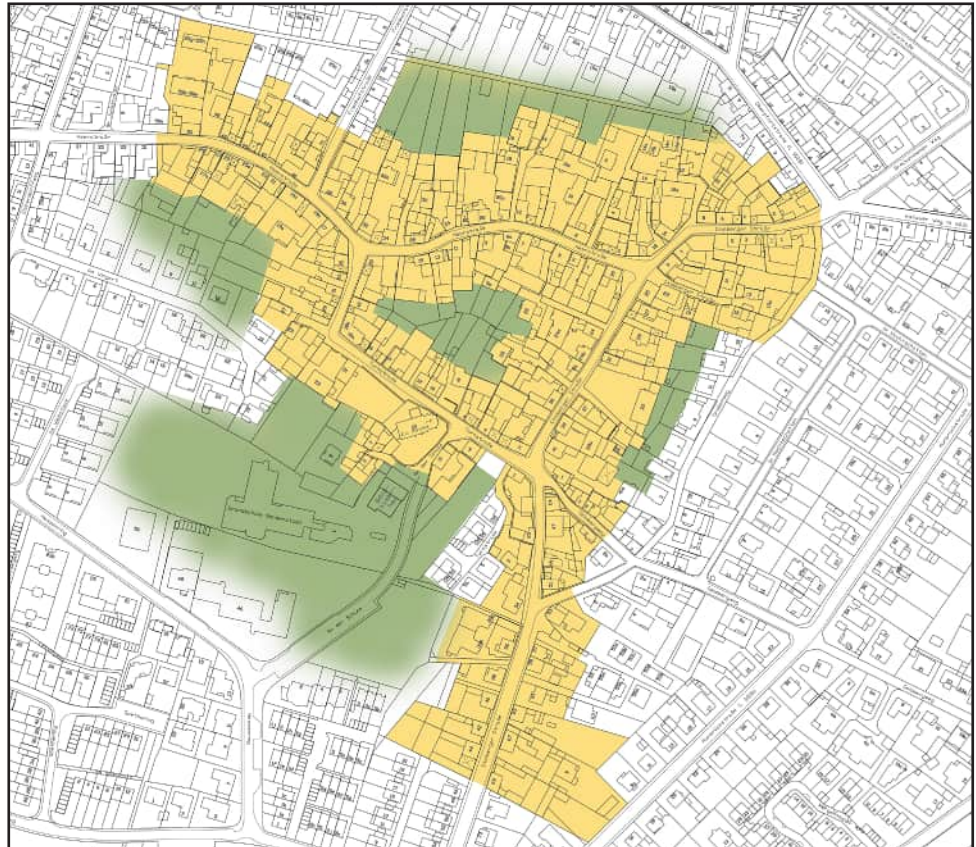


10.1 Grünbereiche

Zusammenhängende Gartenflächen hinter den Scheunen sind wichtige Zäsuren im Siedlungskörper und helfen, die Siedlungsgeschichte ablesbar zu halten. In Nordenstadt sind sie vor allem am Nord- und Südrand des alten Ortskernes noch erlebbar. Diese Grünbereiche sollten erhalten bleiben.

Besonders wichtig für die Erfahrbarkeit der Ortsentwicklung sind die Freiflächen südlich der Turmstraße zwischen Kirche und Stadtteilzentrum. Die Grünbereiche dort und die starke Begrünung der Flächen um die Schule sind gut geeignet, eine deutliche Grünzäsur herzustellen. Die Erinnerung an die südlich der Turmstraße ehemals anschließenden großen Obstanbauflächen durch diese Grünzäsur sollte unbedingt erhalten werden.

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 Nordenstadt 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.

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 Fertigaragen 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 waagrechte Gliederung der Garagentore sollten zum Straßenraum hin nicht verwendet werden; besser sind senkrechte oder diagonale Gliederungen.

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

13. Beratung, Fördertipps, bestehendes Recht

Beratung

Eigentümer(innen), Besitzer(innen) und Unterhaltungspflichtige von Gebäuden und Grundstücken im Ortskern von Nordenstadt 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.

Diese 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: staedtebau@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: bauberatung@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 Hauseigentümer(innen) günstige Kredite und Zuschüsse an.

www.kfw.de oder über die Hausbank

Beratung durch:

Klimaschutzagentur Wiesbaden e.V.
Moritzstraße 28, 65185 Wiesbaden
Tel. 0611 / 236500
E-Mail: info@ksa-wiesbaden.org

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

Tel. 0611 / 316494 oder unter
www.denkmalpflege-hessen.de

Programme der KfW-Förderbank:

- Wohneigentumsprogramm
- Wohnraum Modernisieren
- Energieeffizient Sanieren
- KfW-Effizienzhaus Denkmal
- Altersgerecht Umbauen

ESWE - Förderprogramm der energetischen Sanierung für denkmalgeschützte Gebäude

Einkommensteuergesetz (EStG)
§§ 7i ff

Bestehendes Recht

Für fast den gesamten alten Ortskern gibt es einen Bebauungsplan.

Große Teile des Ortskernes unterliegen als Gesamtanlage dem Denkmalschutz. Außerdem sind einige Gebäude als Einzeldenkmale 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.

Bei geplanten Maßnahmen zur Energieeinsparung ist nach vorheriger Abstimmung mit der Denkmalbehörde und insbesondere bei geplanter Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW ein zertifizierter „Energieberater in der Denkmalpflege“ einzubeziehen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB),
Bebauungsplan „Wiesbaden - Nordenstadt Mitte“
Bebauungsplan (mit Änderungen)
„Wiesbaden - An der Horchheimer Wiese“

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Hessische Bauordnung (HBO)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

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

Gestaltungsfibel
Ortskern Nordenstadt
Landeshauptstadt Wiesbaden
2012

