



WIESBADEN
LANDESHAUPTSTADT

Stadtplanungsamt



Gestaltungsfibel

für den Ortskern von **Rambach**



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 und Verlag Klaus Koch GmbH
Wiesbaden – Nordenstadt

©2005 Landeshauptstadt Wiesbaden
Auflage 1000 Exemplare
Alle Rechte vorbehalten



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die historischen Ortskerne der östlichen Vororte sind wertvolle Elemente des Gesamterscheinungsbildes 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 geschichtliche 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 Rambach soll wesentlich dazu beigetragen werden, die vorhandenen, prägenden baulichen Formen und Gestaltungen bei Umbauten und Sanierungen zu erhalten und bei Neubauvorhaben wieder zur Anwendung zu bringen. Die Gestaltungsfibel ist als Empfehlung und Ratgeber für das eigene Bauvorhaben zu sehen. Sie dient als Anregung für die Bauherrenschaft und aller am Bau Beteiligten. Die Fibel ersetzt nicht die sorgfältige Planung von erfahrenen Fachleuten. Sie dient außerdem als Richtschnur für Bauberatungen.

Ich lade Sie ein, an der Erhaltung der traditionellen Ortskerne mitzuwirken und weise ausdrücklich auf die kostenlosen Beratungsmöglichkeiten für Bauvorhaben im Stadtplanungsamt und dem Bauaufsichtsamt hin.

Stadtrat Prof. Dr.-Ing. Joachim Pös

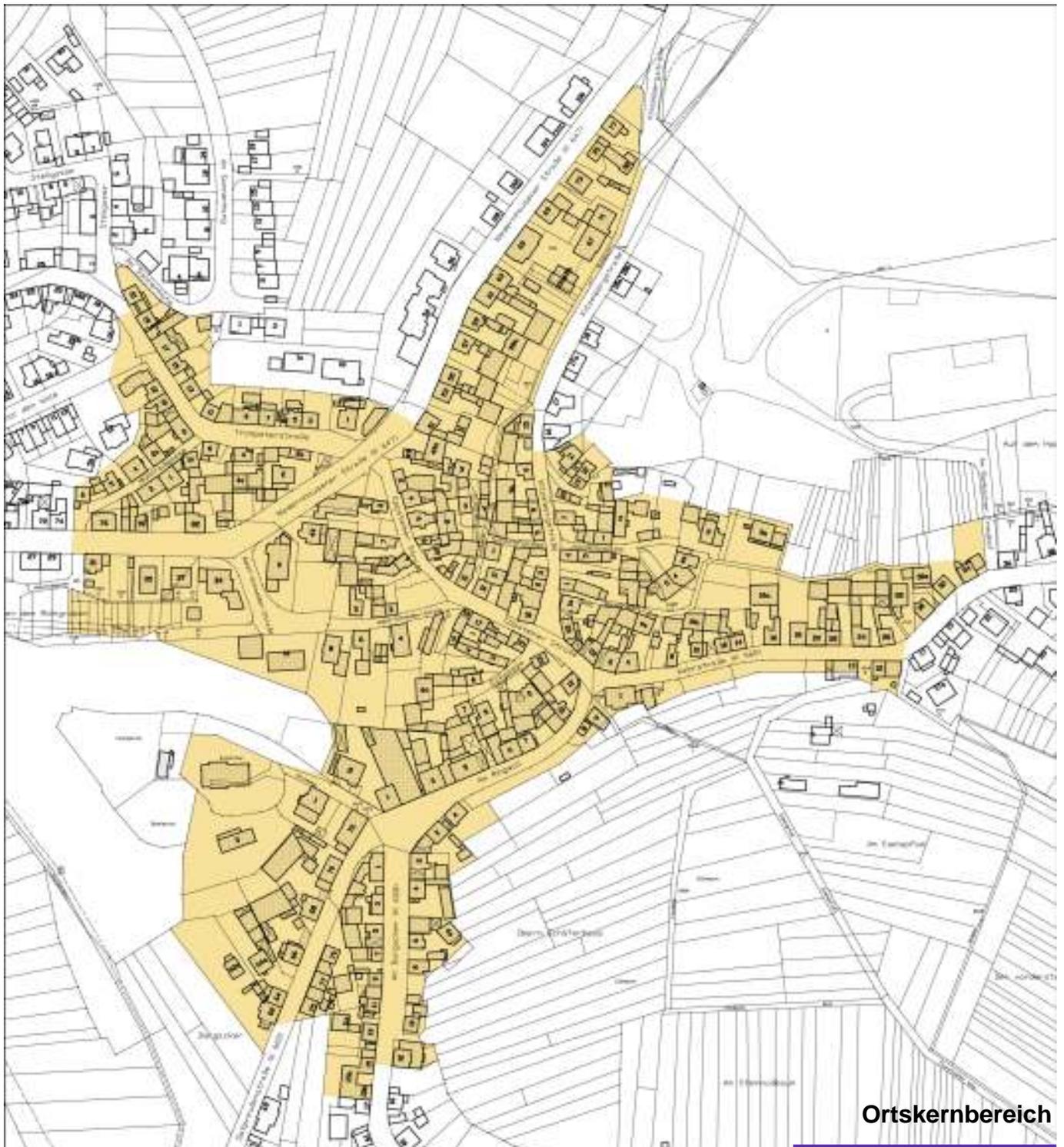
Dezernent für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Inhalt

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

1. Einleitung

Die Gestaltungsfibel für den Ortskern von Rambach 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, 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. Bitte informieren Sie sich auch über die Beratungs- und Fördermöglichkeiten für Bauvorhaben am Ende der Gestaltungsfibel.



Ortskernbereich

2. Ortsgeschichte



Ortsgeschichte

Die erste urkundliche Erwähnung Rambachs stammt aus dem Jahr 1264. Rambach war aber schon vorher besiedelt.

Rambach fiel 1441 an die Grafen von Nassau und verblieb bis 1866 im Nassauer Herrschaftsbereich. Nach dem Dreißigjährigen Krieg hatte sich das Fürstentum Nassau herausgebildet, welches 1806 zum Herzogtum Nassau wurde. Mit der Annexion des Herzogtums Nassau durch das Königreich Preußen im Jahre 1866 wurde auch Rambach preußisch und gehörte zur Provinz Hessen-Nassau.

Nach dem Ersten Weltkrieg bis 1930 wird die Region um Wiesbaden, und damit auch Rambach, von der französischen und später von der britischen Armee besetzt. Im Jahre 1928 wird Rambach nach Wiesbaden eingemeindet. Nach 1945 wird Wiesbaden Landeshauptstadt zunächst des Landes Groß-Hessen, seit 1949 des Bundeslandes Hessen.

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. Dabei ist ein Ort um so interessanter und markanter erlebbar, je deutlicher seine Ortsgeschichte ablesbar ist.

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

- Die Aufbauphase 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)
- Die Modernisierungs- und Umbauphase ab 1960



Karte von 1819



2.1 Die Aufbauphase nach dem Dreißigjährigen Krieg

Die Bebauung des alten Ortskerns von Rambach in seiner heutigen Form entstand, wie in fast allen Orten im Umkreis, erst nach dem Dreißigjährigen Krieg. Auch Rambach hatte im Dreißigjährigen Krieg schwer zu leiden. Die Gemarkung war vollständig verwildert. 1673 wurde Rambach durch eine Brandkatastrophe erneut zerstört. 1705 zählte man hier 105 Einwohner.

Eine der frühesten Karten, die Auskunft über die Siedlungsentwicklung von Rambach gibt, stammt aus dem Jahr 1819. Die geographische Lage des ursprünglichen Dorfes ist deutlich dargestellt: Rambach liegt in der Talsohle des Rambachtals. Das Tal ist hier etwas aufgeweitet, bedingt durch das Zusammenfließen von Nebenbächen (Borngraben). Die Lage im Talgrund war nicht unproblematisch. Aus den Jahren 1768 und 1867 wird von schweren Schäden durch Wasserfluten und Wolkenbrüche berichtet. Die Karte lässt erkennen, dass die bebauten Bereiche auf die Talsohlen beschränkt sind und die Talhänge noch unbebaut sind.

Bedingt durch die enge Tallage sind die Grundstücke entlang der Dorfstraßen relativ klein und schmal. Die Bebauung der einzelnen Grundstücke erfolgte wie in allen Nachbarorten nach einem durchgängigen Prinzip: Auf den schmalen Parzellen wurde direkt an der Straße ein meist giebelständiges Wohnhaus errichtet. Die Hofreiten erhielten im Laufe des 18. Jahrhunderts zunehmend separate Stallgebäude und Scheunen, die an der Rückseite des Grundstücks als Quergebäude einen Abschluss des Hofes bildeten. Hinter den Scheunen waren Gärten angelegt, soweit es die Platzverhältnisse zuließen.

Die Gehöfte sind insgesamt sehr klein. Die bewegte Topografie und die enge Tallage boten nur wenige und mühsam zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Flächen, so dass keine großen Betriebe entstehen konnten.

2. Ortsgeschichte

2.2 Die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhundert wuchs die Zahl der Einwohner in der Region weit stärker als in den vorangegangenen Jahrhunderten. In Rambach stieg die Einwohnerzahl in den Jahren von 1750 bis 1840 von 241 auf 512 Einwohner. Die Karte von 1867 zeigt, dass zwischen 1819 und 1867 die Bebauung talaufwärts an der Kehrstraße sowie entlang der Straße „Am Burgacker“ ausgedehnt wurde.

Nach 1820 wurden die Wohnhäuser an der Straße traufständig errichtet. Die Bebauung entlang der Kehrstraße und der Straße „Am Burgacker“ ist noch heute dadurch geprägt. In dieser Zeit entstanden nur kleinere Gehöfte, da sich immer mehr Familien die vorhandene Wirtschaftsfläche teilen mussten. Auch diese kleineren Gehöfte sind nach dem Bauprinzip der Hofreite angelegt: Ein Stall an der seitlichen Grenze und eine quer stehende Scheune an der Rückseite des Hofes. Die Wohngebäude sind meist nur eingeschossig.

In der Karte von 1867 ist auf der Bergkuppe bereits die Kirche dargestellt. Die heutige evangelische Kirche wurde erst 1892 errichtet. Sie ersetzte eine kleine Kapelle, die wohl hier dargestellt ist.



Karte von 1867



2.3 Die Gründerzeit

Die Zeit von 1871 bis ca. 1900, die sog. Gründerzeit, ist in Deutschland durch eine intensive Wirtschaftsentwicklung geprägt. Wiesbaden entwickelte sich zur Großstadt und Weltkurstadt, das Bauen hatte Konjunktur. Aus den umgebenden Orten pendelten viele als Bauhandwerker nach Wiesbaden. Die Landwirtschaft wurde nun vorwiegend im Nebenerwerb betrieben. In Rambach erfolgte dieser Strukturwandel besonders ausgeprägt und brachte der Gemeinde einen deutlichen Entwicklungsschub: Die Einwohnerzahl verdoppelte sich von 1871 bis 1900 von 752 Einwohnern auf 1495 Einwohner.

Als Folge dieser Entwicklung ist in Rambach die Bau- und Siedlungsform des Arbeiter- und Handwerkerhauses sehr ausgeprägt vorhanden. Zum großen Teil waren diese Häuser noch mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden versehen. Diese Bauform findet sich vor allem an der Trompeterstraße.

Vermeehrt entstanden in Rambach auch Wohn- und Geschäftsgebäude, die keine Anlagen für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb enthielten. In Rambach ist diese Form des gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshauses häufig vertreten.

Die Gründerzeit ist auch verbunden mit einem Entwicklungsschub in der Landwirtschaft. Die wachsende Stadt Wiesbaden mit ihren Bewohnern musste durch die umliegenden Dörfer mit Lebensmitteln versorgt werden. Auch wurde die Landwirtschaft durch verbesserte Anbaumethoden profitabler. Diese wirtschaftliche Entwicklung der Landwirtschaft hinterließ auch in Rambachs Ortsbild Spuren, jedoch nicht so ausgeprägt wie in manchen Nachbarorten. Viele der heute noch vorhandenen Ställe und Scheunen wurden in dieser Zeit zwischen 1870 und 1910 gebaut.

Teilweise entstanden auch neue landwirtschaftliche Gehöfte, die immer noch nach dem Bauprinzip der Hofreiten errichtet wurden, so an der Niedernhausener Straße, die 1907 bis 1910 als Umgehungsstraße für den engen Dorfkern gebaut wurde.

Die Dörfer am Taunushang rund um Wiesbaden übernahmen nun allmählich auch die Funktion, der Erholung der Stadtbevölkerung zu dienen. So entstanden in den umliegenden Dörfern Ausflugslokale. Ein besonders eindrucksvolles Gebäude stellt in Rambach das ehemalige Gasthaus „Zum Taunus“ dar, das mit einem Saalbau ausgestattet war.



2. Ortsgeschichte



Die meisten Gebäude wurden noch bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts als Fachwerkbauwerke errichtet. Erst mit Beginn der Gründerzeit wurden die Gebäude, auch die Ställe und Scheunen, mit Ziegelsteinen erbaut. Für die Fassaden wurden standardisierte Systeme entwickelt, die baukastenartig zusammengesetzt werden konnten. Die Gebäude der gründerzeitlichen Bauepoche sind im Allgemeinen mit differenzierten und aufwendig gestalteten Backstein-Fassaden errichtet. Teilweise entstanden so besonders schöne Gebäude. Das Wohn- und Geschäftshaus Am Ringwall 2 wurde offensichtlich auch in der damaligen Zeit als etwas Besonderes empfunden und sogar auf einer Postkarte reproduziert.

2.4 Die Modernisierungs- und Umbauphase ab 1960

In der Zwischenkriegszeit wurden in Rambach nur wenige Häuser errichtet. In der Kitzelberg-Straße entstanden einige Gemeinde-Wohnhäuser, die von Arbeitslosen im Auftrag der Gemeinde gebaut wurden. Auch entlang der Niederhausener Straße wurden einige Wohnhäuser errichtet. Im Jahr 1939 wohnten in Rambach 1985 Einwohner. Am Ende des zweiten Weltkrieges war der alte Ortskern noch weitgehend durch die ursprüngliche Bebauung des 18. und 19. Jahrhunderts geprägt. In den 60-er und 70-er Jahren setzte auch im Ortskern von Rambach ein umfassender Modernisierungs- und Umbauprozess ein, der das Ortsbild in ganz erheblichem Maß veränderte und aus heutiger Sicht leider oft zum Verlust wichtiger historischer Bauten und Freiraumstrukturen führte. Dieser Veränderungsprozess verlief in Rambach besonders intensiv und hinterließ hier, ausgeprägter als in anderen Orten, deutliche Spuren. Dieser Veränderungsprozess ist noch nicht zum Abschluss gekommen.

Besonders typischen Veränderungen in dieser Zeit sind:



Da die im 19. Jahrhundert errichteten eingeschossigen Wohnhäuser nur wenig Wohnfläche boten, wurde fast die Mehrzahl dieser Wohnhäuser um ein zweites Geschoss aufgestockt. Bei vielen Gebäuden ist diese Aufstockung deutlich ablesbar, da meist im oberen Geschoss quer liegende Fenster im Stil der 60-er Jahre eingebaut wurden. Diese Aufstockungen haben das Ortsbild sehr stark verändert.



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



Aber auch bei einem Beibehalten der Gebäudeform wurde das äußere Erscheinungsbild der Häuser stark verändert und „leergeräumt“. Die gestaltprägenden Sprossenfenster wurden durch Einflügel Fenster ausgetauscht. Gliederungselemente wie Klappläden und Spaliergüste einschließlich der Hausrebe verschwanden.



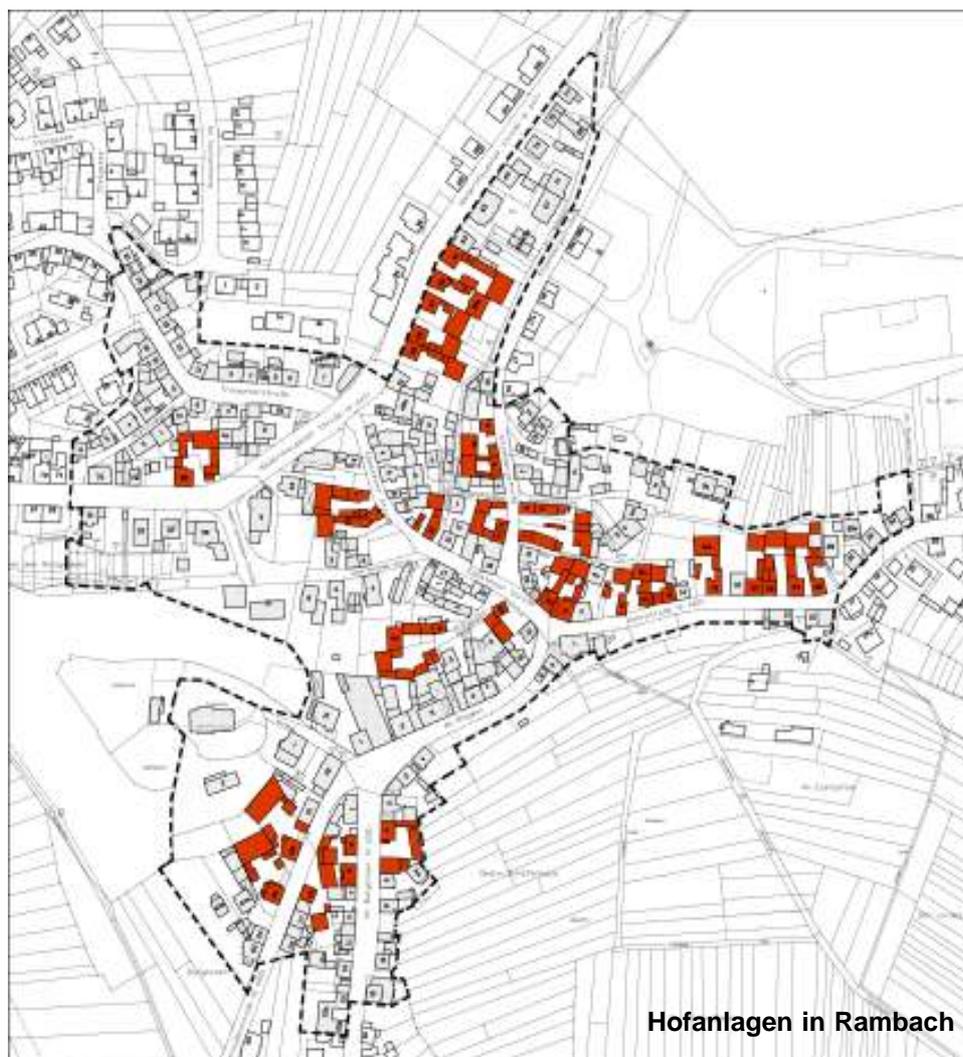
Bei vielen Häusern wurden die Fassaden erneuert, dabei wurden die Gebäude mit liegenden Fensterformaten im Stil der 60-er und 70-er Jahre versehen. Diese Veränderung machte auch vor dem imposanten Gasthaus „Zum Taunus“ nicht Halt.

3. Das Siedlungsgefüge

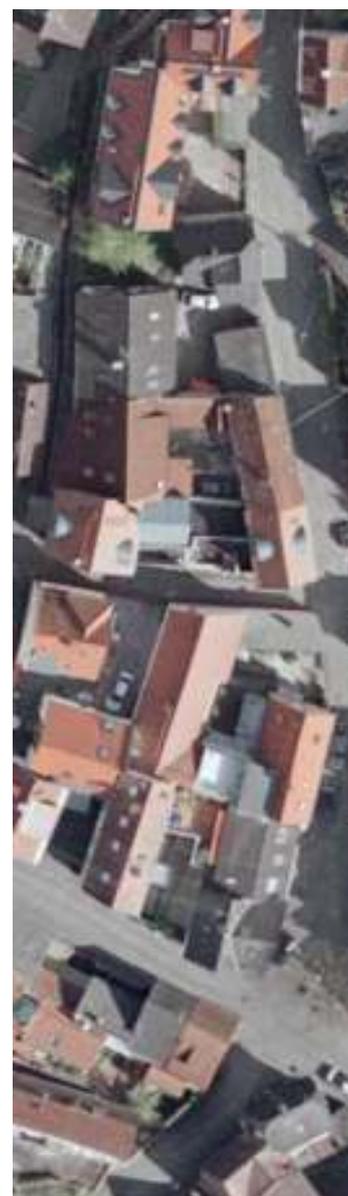
3.1 Baustruktur

Rambach ist nicht das agrarische Dorf mit untergeordneten gründerzeitlichen Erweiterungen, sondern die starke wirtschaftliche Entwicklung um die Jahrhundertwende prägt das Ortsbild in hohem Maße. Aufgrund der starken Bauentwicklung in der Gründerzeit hat Rambach eigentlich zwei Ortsmittelpunkte, den älteren mit Dorflinde und Brunnen und den neueren am ehemaligen Saalbau. Leider findet die städtebauliche Bedeutung dieser beiden Schwerpunkte keine Entsprechung in der Gestaltqualität der umgebenden Gebäude.

In Rambach sind die Hofanlagen im älteren Ortskern wegen der verwinkelten Grundstücksanordnung oft nur schwer zu erkennen. Die Elemente Haupthaus, Nebengebäude, Scheune sind nicht immer komplett vorhanden; der große Garten hinter der Scheune fehlt in vielen Fällen. In den gründerzeitlichen Erweiterungen sind die Hofanlagen zum Teil deutlicher ausgeprägt. Es gibt in Rambach große Ortsbereiche, in denen vermutlich nie Hofanlagen gebaut wurden, sondern lediglich ein dem Haupthaus vergleichbares Wohngebäude und nicht systematisch angeordnete Nebengebäude. Diese Anwesen finden sich vor allem in den Hanglagen, die nur kleine Grundstücke erlauben. Trotzdem ist die Hofanlage ein für Rambach typisches Anwesen. Mit der Aufgabe dieses Anordnungsprinzips würde eine ortsbildprägende Struktur verloren gehen.



Hofanlagen in Rambach



Die Hofanlage als Bebauungsgrundtyp Rambachs 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 Maßstäblichkeit und Proportionen einfügen.

3. Das Siedlungsgefüge



3.2 Straßenraum

Der geschlossene Straßenraum im Ortskern unterscheidet sich deutlich von den Straßen neuerer Baugebiete. Im älteren Teil des Ortskernes wird er gebildet durch überwiegend giebelständige Hauptgebäude und die dazwischen liegenden hohen Mauern und Tore. 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.

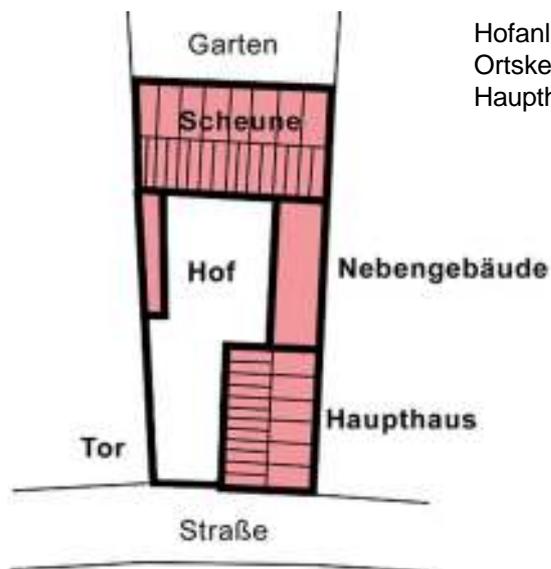
Da Rambach in einer topografisch bewegten Lage liegt, gibt es einige Straßenabschnitte, die für eine Bebauung zu steil sind. Hier wird der geschlossene Eindruck des Straßenraumes durch Stützmauern und begrünte Hänge gebildet.

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

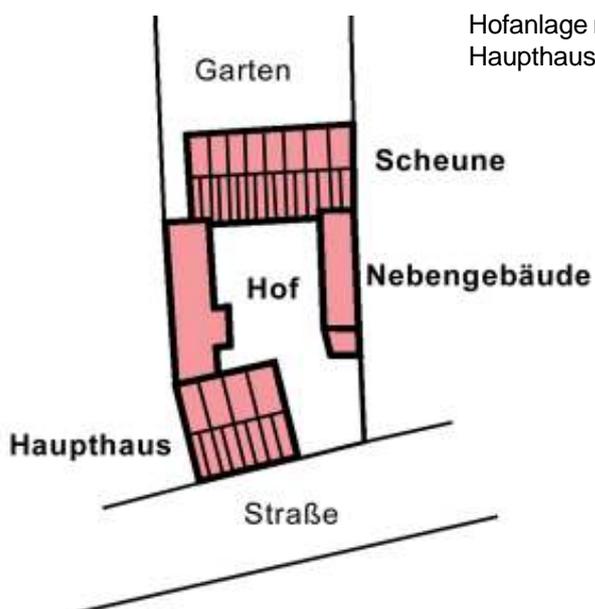
Zum Haus gehörende Freiflächen sollten mit hohen Mauern und Toren, bzw. Torhäusern gegen den Straßenraum abgegrenzt werden.

4.1 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 Rambach 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 im älteren Teil des Ortskernes mit giebelständigem Haupthaus und Tor



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.

4. Hofanlagen



4.2 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 ist 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.

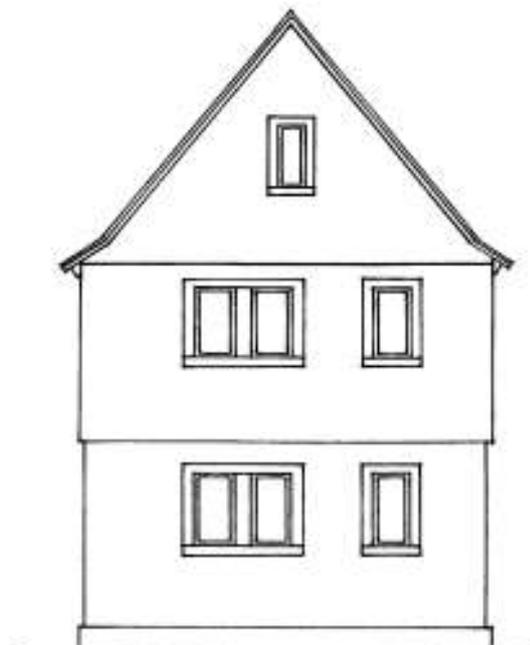
Die Gebäude sollten in der Regel zwei Geschosse haben.

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 sollte ein Satteldach ohne Kniestock mit einer Neigung von 45° 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

4. Hofanlagen

4.3 Scheunen

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

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.

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



4.4 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.



5. Dachgestaltung

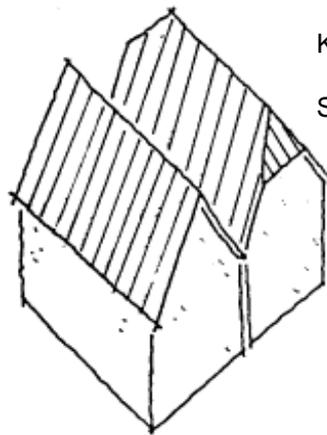


5.1 Dachform

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 Rambach.

Auf den Hauptgebäuden sollten 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.

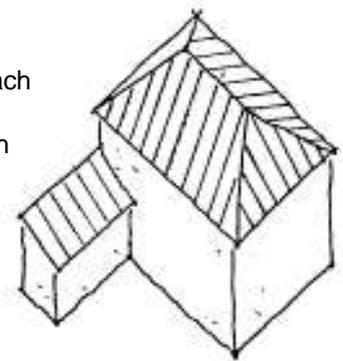


Krüppelwalmdach

Satteldach

Walmdach

Pultdach

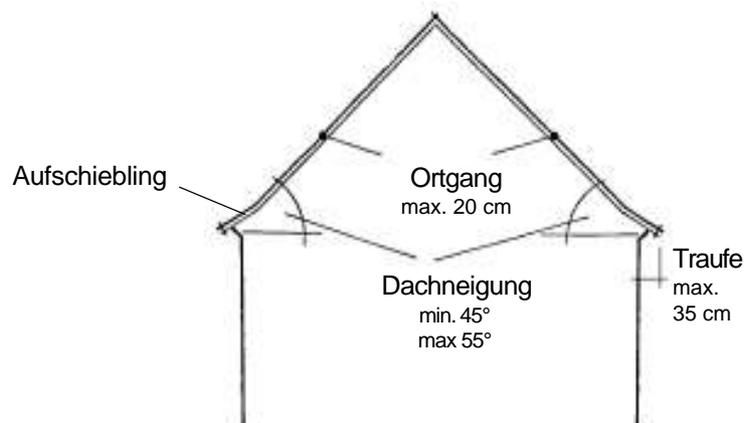


5.2 Dachneigung

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 15 - 20 cm, an der Traufe maximal 35 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.



5. Dachgestaltung

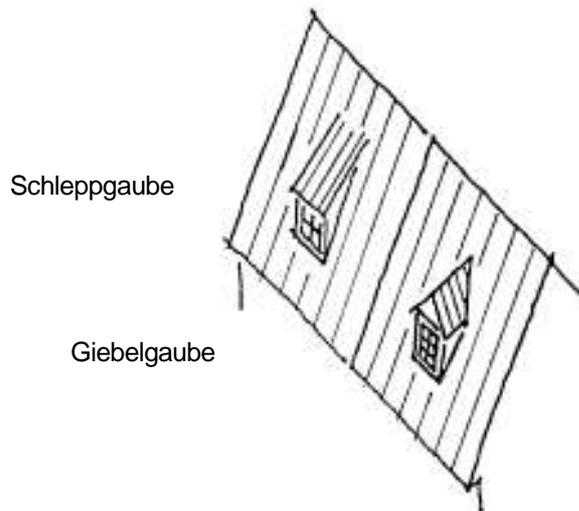
5.3 Dachaufbauten, Dachöffnungen und Dacheinschnitte

Die Dachlandschaft im Ortskern von Rambach 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.

Dachflächenfenster sind bei historischen Gebäuden fremde Elemente. Sie verändern aufgrund ihrer großflächigen, reflektierenden Glasfelder den Charakter der Dachlandschaft entscheidend. Ihr Einsatz ist sorgfältig zu prüfen.

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



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

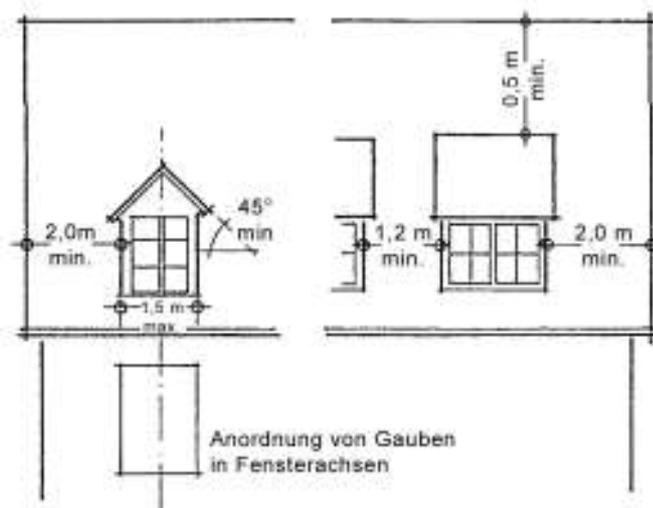
Dachaufbauten sollten nur als Einzelgauben ausgeführt werden.

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

Die gemeinsame Länge der Gauben sollte nicht mehr als 50% der jeweiligen Länge des Daches betragen.

Die Gauben sollten mindestens 2,0 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.



5. Dachgestaltung



5.4 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 Rambach finden sich Zwerchgiebel nur in den gründerzeitlichen Teilen, im älteren Ortskern kommt er an historischen Gebäuden nicht vor.

Im älteren Teil 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.



5.5 Dachdeckung

Für den Charakter der Dachlandschaft von Rambach 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.

6. Fassadengestaltung

6.1 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.



6.2 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.

6.3 Sockel

Die Sockel der Gebäude des Ortskernes von Rambach spielen aufgrund der bewegten Topografie eine besondere Rolle. Sie treten wegen des schrägen Anschnittes stärker in Erscheinung als bei ebenem Straßenverlauf. Diese Sockel sind in Verbindung mit den vorhandenen Stützmauern besonders gestaltprägende Elemente in Rambach. Sie waren ursprünglich aus Natursteinen gefügt.

Die vielfach gewählte Verkleidung der Sockel mit Klinkern oder anderen glatten Platten trägt allerorts 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 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.



6. Fassadengestaltung



6.4 Materialien und Stilelemente

Den Ortskern von Rambach prägen verschiedene Ausbildungen von Fachwerkhäusern. Das Gebäude mit sichtbarem Fachwerk in allen Geschossen ist in Rambach nicht zu finden. Typisch ist hingegen die Ausbildung des Erdgeschosses in verputztem Mauerwerk. In den gründerzeitlichen Teilen des Rambacher Ortskernes sind die Gebäude meist verputzt.

Gebäude mit Sichtmauerwerk und Sandstein- oder Mauerwerksschmuck prägen die gründerzeitlichen Bereiche des Ortskernes. Für ihre Fassaden gelten jedoch die gleichen Gestaltungsgrundsätze wie für die Fachwerkgebäude im älteren Ortskern.

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.

Vorhandene historische Baudetails, Schmuck- und Zierformen sollten erhalten werden.

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

Backsteinfassaden sollten nicht überstrichen werden.

Schützende Verschalungen sollten in Naturschiefer oder Holz ausgeführt werden.

Künstliche Baustoffe sollten an fassadenwirksamen Bauteilen nicht eingesetzt werden.

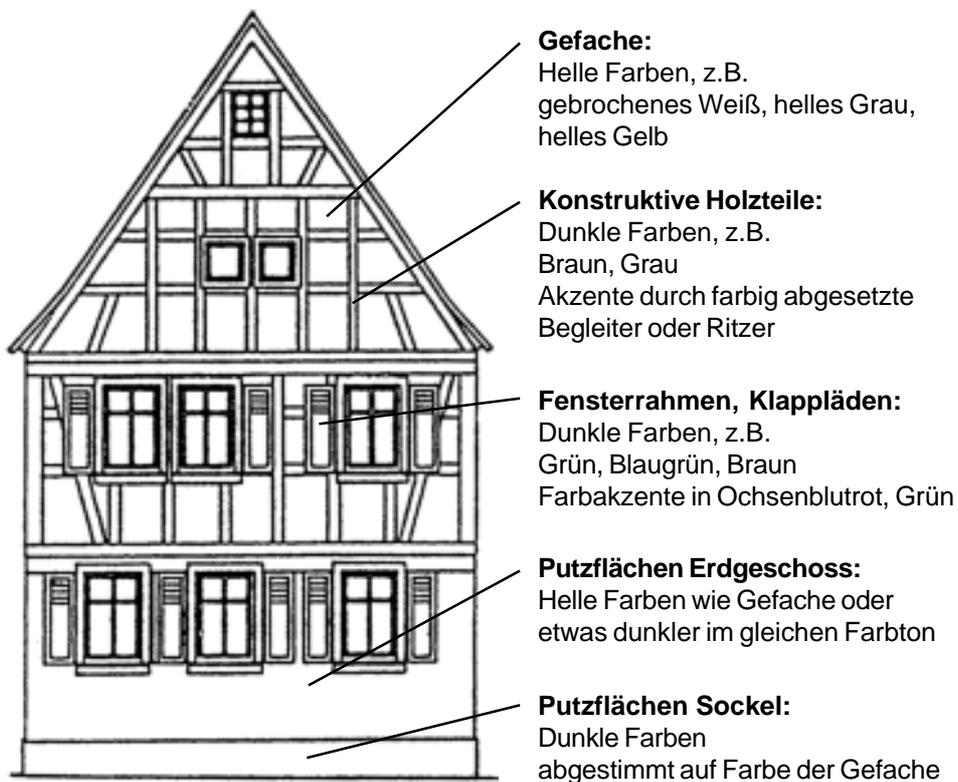
6. Fassadengestaltung

6.5 Farben

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

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

Bei Restaurierung eines historischen Gebäudes sollte das Gebäude in der Regel entsprechend den Befunden farbig gefasst werden.



7. Fenster und Türen

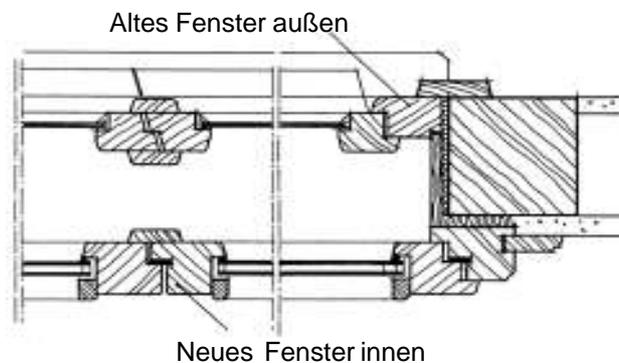


7.1 Formate und Unterteilung

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.

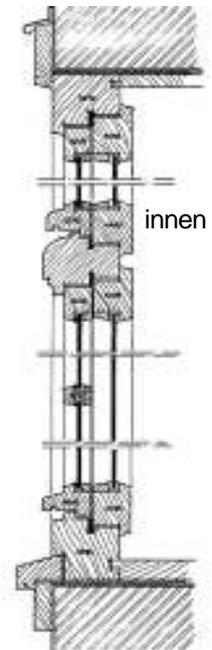
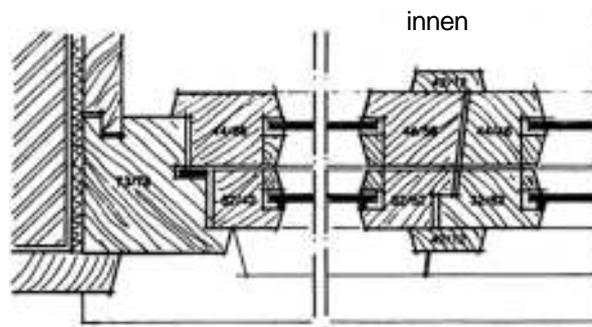
Besonders der Wunsch nach Energieeinsparung oder auch Lärminderung ist oft der Grund, dass die alten Fenster ersetzt werden sollen. Mit dem Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung gehen allerdings die filigrane Profile der alten Fenster verloren, das Gesicht des Hauses verändert sich auf drastische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



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 in einem Verhältnis von höchstens 2:3.

Die Fenster sollten nicht breiter als 1,20 m sein.

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 in Fachwerkgebäuden sollten aus Holz hergestellt werden und eine Holzbekleidung erhalten.

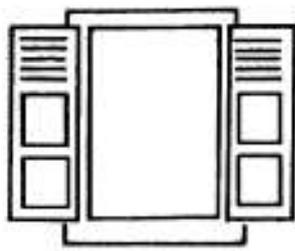
Große Öffnungen können mit einem eingefügten Pfeiler oder Pfosten für zwei stehende Fenster geteilt werden.

7. Fenster und Türen

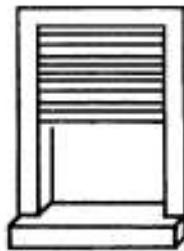
7.2 Klappläden, Rolläden

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.

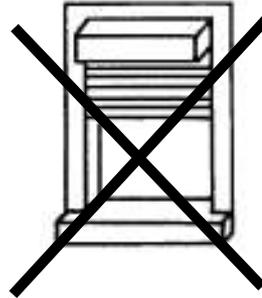
Rolläden sind in der Handhabung einfacher, aber ihre glatten Flächen wirken oft abweisend. Zudem sind sie kein Gliederungselement für die Fassade. Hervortretende Rolladenkästen stören die Proportionen von Fenster und Fassade.



Klappläden



Rolläden



so nicht !



Vorhandene Klappläden sollten erhalten oder baugleich ersetzt werden. Farblich sollten sie sich der Fassade anpassen. Rolladenkästen sollten in der Fassade nicht sichtbar sein und Führungsschienen in der Farbe der Fenster gestrichen werden.

7.3 Schaufenster

Großflächige Schaufenster beeinträchtigen in erheblichem Maße die Kleinmaßstäblichkeit eines alten Ortskernes. Besonders ist dies der Fall, wenn wegen ihnen sichtbare Fachwerkstrukturen statisch 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.

Fachwerkstrukturen sollten für Schaufenster nicht statisch verändert werden.



7.4 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. Bei historischen Gebäuden sollte als Material Holz verwendet werden. Der Anteil der Glasflächen sollte weniger als die Hälfte betragen. Die Farbgebung sollte auf die Fassade abgestimmt werden.



8. Einfriedungen



8.1 Tore

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.

In der Gründerzeit entstanden in Rambach Tore mit schönem schmiedeeisernem Schmuck. Auch diese Tore geben Zeugnis vom wirtschaftlichen Aufschwung Rambachs in der Gründerzeit und sollten deswegen erhalten werden.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollten in gleicher Höhe als verputzte Mauer oder als Zäune mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern hergestellt werden.

Tore mit schmiedeeisernen Schmuckdetails sollten erhalten werden.



8.2 Torhäuser

Die Torhäuser in Rambach sind einfach ausgeführt. Schmuckelemente wie Gitterfelder oder geschwungene Eckhölzer gibt es an ihnen nicht.

Durch die prägnante Rhythmisierung und die Geschlossenheit der Straße tragen sie dennoch zum Ortsbild Rambachs bei. Sie sollten deswegen unbedingt erhalten werden.

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



8.3 Stützmauern

Aufgrund der bewegten Topografie von Rambach gibt es im Straßenverlauf zur Geländesicherung hohe Stützmauern, die vielfach noch in der ursprünglichen Ausführung mit Naturstein erhalten sind. Diese Stützmauern in Verbindung mit den oft hohen Sockeln der Gebäude sind ein stark verbindendes Element im Ortsbild Rambachs.

Stützmauern aus Naturstein sollten erhalten werden. Bei der Neuanlage kann als Oberfläche auch Putz oder eine Verblendung mit Natursteinen gewählt werden. Beton, auch Waschbeton, stört das Ortsbild.

9. Freiflächen und Grünelemente

9.1 Grünbereiche

In Rambach gibt es nur wenige private Grünbereiche, die hinter den Scheunen gelegen den ehemaligen Siedlungsrand verdeutlichen. Aufgrund der topografischen Situation Rambachs sind sie auch heute noch z. T. am Siedlungsrand gelegen. Sie stellen jedoch sicher, dass die Baustrukturen erkennbar bleiben. Sie sollten deswegen nicht bebaut werden.

Bedeutsamer in Rambach sind die raumbildenden Grünelemente an den Hängen und Hangkanten, die die Geschlossenheit der Straßenräume herstellen. Sie sollten deshalb weiterhin mit raumwirksamen Gehölzen bepflanzt bleiben

Die in der Karte markierten Grünbereiche sollten erhalten werden. Eine traditionelle gärtnerische Nutzung der hausnahen Freiflächen fördert das Ortsbild.



9. Freiflächen und Grünelemente



9.2 Vorgärten und Fassadenbegrünungen

Rambach ist ein grüner Ort. Durch die verwinkelten Grundstückszuschnitte gibt es im älteren Ortskern mehrere Grundstücke, bei denen das Haupthaus sehr schräg zur Straße steht. Der Raum zwischen Haus und Straße ist dann als Vorgarten ausgebildet. Die Eckgasse wird durch dadurch zu einer ausgesprochen grünen Gasse. Auch in der Kitzelbergstraße gibt es solche Situationen; hier kommt noch die Hanglage der Gärten als Besonderheit hinzu. Diese Vorgärten sollten erhalten und dorfgerecht bepflanzt werden.

Als weiteres Grünelement ist an einigen Gebäuden eine Fassadenbegrünung zu finden. Dies ist ein typisches Mittel, die traditionell baumlosen engen Gassen zu begrünen.



Vorhandene Vorgärten im historischen Ortszusammenhang sollten erhalten werden. Sie sollten als bäuerlicher Blumengarten gestaltet werden.

Unerwünscht sind nicht standortgerechte Pflanzen wie Koniferen oder exotische Ziersträucher.

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.

An Natursteinmauern sollte eine Mauervegetation zugelassen werden.



9.3 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. Rambach macht da keine Ausnahme.

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.



9.4 Freiflächen

In der Regel sind die Hofflächen in Rambach nicht einsehbar. Gelegentlich sind sie jedoch wegen der besonderen Stellung des Gebäudes oder von Nebenstraßen aus sichtbar. Dann beeinflusst ihre Oberflächengestaltung das Ortsbild.

Außerdem sollte auf eine flächenhaften Versiegelung 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 erhalten werden.



10. Werbeanlagen, Antennen, Solaranlagen

10.1 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.***



10.2 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 nicht von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
Leitungen sollten die Gliederungs- und Schmuckelemente eines Gebäudes nicht verdecken.***



10. 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 von 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 werden, sondern diagonale Gliederungen verwendet werden. Zufahrten von Tief- oder Kellergaragen sollten vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sein.

12. Beratung, bestehendes Recht, Fördertipps

Beratung

Eigentümer und Pächter von Gebäuden und Grundstücken im Ortskern von Rambach können sich bei der Projektierung und Durchführung von Baumaßnahmen durch das Stadtplanungsamt und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Wiesbaden beraten lassen. Die Beratung ist kostenlos.

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

Bauberatung findet mittwochs von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr statt.

Beratung durch:

Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden

Abteilung Städtebau:

Tel. 0611 / 316471

e-Mail: stadtplanung@wiesbaden.de

weiter Infos unter www.wiesbaden.de

(Suchbegriff Stadtentwicklung)

Abteilung Denkmalschutz und Stadtbildpflege:

Tel. 0611 / 316494

e-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de

weitere Infos unter: www.wiesbaden.de

(Suchbegriff: „Denkmalschutz“)

Bestehendes Recht

In den überwiegenden Teilen des alten Ortskernes gibt es keinen Bebauungsplan, d.h. die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben wird nach den nebenstehenden Rechtsgrundlagen beurteilt.

Teile des Ortskernes unterliegen als Gesamtanlage dem Denkmalschutz. Außerdem sind zahlreiche Gebäude als Einzeldenkmäler geschützt. Damit 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.

Bestehendes Recht:

Baugesetzbuch (BauGB),
insbesondere § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Hessische Bauordnung (HBO)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Satzungen der Stadt Wiesbaden, insbesondere

Gestaltungssatzung der Stadt Wiesbaden,
Zone C Vorortkernbereiche

Finanzierungs- und Fördertipps

Die KfW Förderbank bietet Hauseigentümern günstige Kredite an.

www.kfw.de

oder über die Hausbank

KfW-Förderbank:

- Wohneigentumsprogramm - für den Bau und Kauf von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- Wohnraum Modernisieren - für Modernisierungs- und CO₂-Minderungsmaßnahmen an Wohngebäuden
- CO₂-Gebäudesanierungsprogramm für umfangreiche energetische Sanierungen an Wohngebäuden, die im Jahr 1978 oder vorher fertiggestellt wurden und den Austausch alter Heizungen

Für Aufwendungen zur Denkmalpflege können Zuschüsse beantragt bzw. erhöhte steuerliche Abschreibungen genutzt werden.

www.denkmalpflege-hessen.de

Einkommensteuergesetz (EStG)

§§ 7i ff

Gestaltungsfibel
Ortskern Rambach
Landeshauptstadt Wiesbaden
2005

