



Gestaltungsfibel

für den Ortskern von **Kloppenheim**



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 Kloppenheim 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

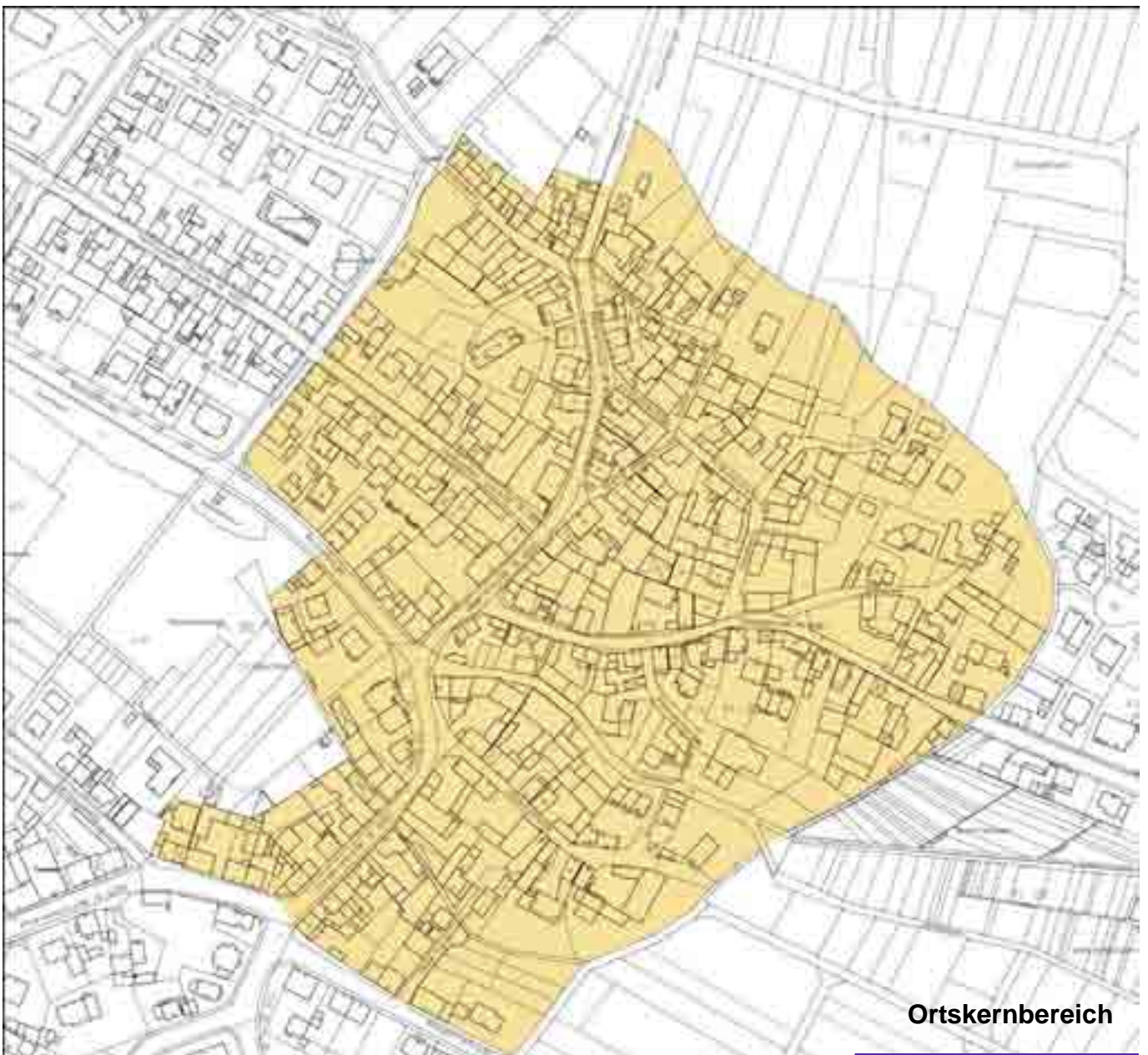
Dezernent für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

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 Vorbauten	13
6.3 Sockel	13
6.4 Materialien und Stilelemente	14
6.5 Farben	15
7. Fenster und Türen	16
7.1 Formate und Unterteilung	16
7.2 Klapppläden, Rolläden	17
7.3 Schaufenster	17
7.4 Türen	17
8. Einfriedungen	18
8.1 Torhäuser	18
8.2 Tore und Einfriedungen	18
9. Freiflächen und Grünelemente	19
9.1 Grünbereiche	19
9.2 Vorgärten	19
9.3 Fassadenbegrünung	20
9.4 Hofbäume	20
9.5 Freiflächen	20
10. Werbeanlagen, Antennen, Solaranlagen	21
11. Kraftfahrzeugstellplätze	22
12. Beratung, Rechtsgrundlagen, Fördertipps	23

1. Einleitung

Die Gestaltungsfibel für den Ortskern von Kloppenheim 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 stammt aus dem Jahr 927. Die Besiedlung von Kloppenheim begann jedoch schon im 6. und 7. Jahrhundert, worauf zahlreiche Frankengräber hindeuten.

Kloppenheim war seit dem Mittelalter im Besitz des Grafen von Nassau und verblieb bis 1866 im Herrschaftsbereich Nassau. Nach dem Dreißigjährigen Krieg hatte sich das Fürstentum Nassau herausgebildet, welches 1806 zum Herzogtum Nassau wurde. Mit der Annexion des Herzogtums durch das Königreich Preußen im Jahre 1866 wurde auch Kloppenheim preußisch und gehörte zur Provinz Hessen-Nassau.

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

1927 zählte Kloppenheim 970 Einwohner. Heute wohnen im Stadtteil Kloppenheim ca. 2200 Einwohner.

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. 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.

Die baugeschichtlichen Entwicklungsphasen des Ortskerns von Kloppenheim entsprechen denen aller Ortschaften in der Region. Der Ortskern ist von folgenden Bau- und Entwicklungsepochen geprägt:

- Die dörfliche Bebauung vor dem dreißigjährigen Krieg
- Die Aufbauphase nach dem Dreißigjährigen Krieg bis zum Ende des 18. Jahrhunderts
- Die Phase einer deutlichen Bevölkerungszunahme in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis zur Gründerzeit
- Die wirtschaftliche Boomzeit der Gründerzeit (1870 bis 1910)
- Die Modernisierungs- und Umbauphase ab 1960

2.1 Die dörfliche Bebauung vor dem Dreißigjährigen Krieg

Eine der frühesten Karten, die Auskunft über die Siedlungsgeschichte von Kloppenheim gibt, stammt aus dem Jahr 1819. Deutlich ist hier die geographische Lage des Dorfes erkennbar: Kloppenheim liegt im Talzug des Wäschbaches, der in Ost-West-Richtung verläuft. Der größte Teil der Siedlung liegt am Nordhang des Tales mit Oberstraße, Kleiner Oberstraße, Kreuzstraße, Stiegelstraße, Seelgasse und Haseleck. Südlich des Baches ist die Vorderstraße und die Ohlenstraße erkennbar.

Dieser Siedlungsgrundriss bestand in dieser Form schon vor dem Dreißigjährigen Krieg. Im Mittelalter war Kloppenheim von einer Wallanlage umgeben, bestehend aus Wall und Hecken. Der Verlauf der Wallanlage ist in der Karte erkennbar. Das Dorf war ferner im Verlauf der Wallanlage durch drei Tore geschützt. Die verengten Torsituationen sind am östlichen Ortsausgang an der Stiegelstraße, am nördlichen Ende der Oberstraße sowie in der Vorderstraße heute ebenfalls noch deutlich wahrnehmbar. Den Verlauf des Walles markiert heute der Fußweg entlang des Nord-, Ost- und Südrandes des Ortskerns. Der derart gut erhaltene Ortsgrundriss der mittelalterlichen Dorfstruktur und der prägnant ausgebildete Ortsrand stellt eine besondere und erhaltenswerte Qualität von Kloppenheim dar.



Karte von 1819



2. Ortsgeschichte

2.2 Die Aufbauphase nach dem Dreißigjährigen Krieg

Im Unterschied zu anderen Orten sind in Kloppenheim noch einige Gebäude aus der Zeit vor dem Dreißigjährigen Krieg erhalten. Die Mehrzahl der Gebäude im Ortskern wurde jedoch erst nach dem Dreißigjährigen Krieg errichtet, da auch Kloppenheim im Krieg unter Pest und Kriegszerstörungen zu leiden hatte.

Die Bebauung der einzelnen Grundstücke entlang der vorhandenen Dorfstraßen erfolgte nach einem durchgängigen Prinzip, wobei diese Bebauungsstruktur sicherlich schon vor dem Krieg prägend war und beim Wiederaufbau wieder übernommen wurde: Direkt an der Straße steht ein giebelständiges Wohnhaus; häufig sind die Wohnhäuser in Kloppenheim aber auch traufständig errichtet worden. Die Gebäude wurden als Fachwerkhäuser errichtet.

Die Bauerngehöfte entwickelten sich meist erst im Laufe des 18. Jahrhunderts zu Dreiseit- oder Vierseithöfen. Die Hofreiten erhielten an der seitlichen Grundstücksgrenze separate Stallgebäude und an der Rückseite des Grundstücks quer stehende Scheunen, die einen Abschluss des Hofes bildeten. Zur Straße wurden die Höfe durch Tore oder Torhäuser abgeschlossen. Hinter den Scheunen waren Gärten angelegt und Obstbäume gepflanzt. Da das Straßengefüge in Kloppenheim unregelmäßig verläuft, sind diese Hofreiten oft ebenso unregelmäßig angelegt.

Die hier ansässigen Familien lebten ausschließlich von der Landwirtschaft. 1684 zählte Kloppenheim 237 Einwohner, 1746 schon 417 Einwohner.



2.3 Die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts bis zur Gründerzeit

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wächst die Zahl der Einwohner in der Region weit stärker als in den vorangegangenen Jahrhunderten. Die Einwohnerzahl in Kloppenheim stieg bis 1885 auf 804 und verdoppelte sich damit innerhalb eines Jahrhunderts.

Die Karte von 1867 zeigt, dass Kloppenheim in den 50 Jahren seit 1819 nur unwesentlich erweitert wurde: Der Wäschbach durchfließt noch erkennbar den Ort. Die heutige Bachstraße wurde erst 1970 anstelle des Baches angelegt.



Karte von 1867

Es entstanden entlang der Pfortenstraße einige kleinere Gehöfte. Ferner wurden wenige Gehöfte an der Heßlocher Straße errichtet. Dabei werden die zumeist eingeschossigen Wohnhäuser in der Straße traufständig errichtet. Diese Hofanlagen werden aber immer noch nach dem Bauprinzip der Hofreite errichtet, nun aber meist als rechteckige Anlage und kleiner dimensioniert.

Mit dem Anstieg der Bevölkerung stiegen die Absatzmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Produkten. Durch verbesserte Anbaumethoden konnten die Erträge erhöht werden. Als Folge der Intensivierung der Landwirtschaft war der Bau oder die Erweiterung der Wirtschaftsgebäude erforderlich, so dass in dieser Zeit vermehrt Ställe, Scheunen und Torhäuser meist noch als Fachwerkgebäude gebaut wurden. Viele der heute das Ortsbild prägenden landwirtschaftlichen Nebengebäude wurden im 19. Jahrhundert errichtet.



2. Ortsgeschichte



Karte von 1901



2.4 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 von diesen Familien als Nebenerwerb betrieben.

Im Vergleich zu anderen Orten im Umkreis, wurde in Kloppenheim durch diese Entwicklung kein besonders ausgeprägter Entwicklungsschub ausgelöst. In der Karte von 1901 ist deutlich erkennbar, dass sich die gründerzeitliche Bauepoche auf die Heßlocher Straße konzentrierte. Hier entstanden eine Reihe von traufständigen Wohngebäuden, wiederum nach dem Bauprinzip der Hofreiten. Trotz der Nähe zu Wiesbaden, entwickelte sich Kloppenheim in dieser Zeit zu keinem Arbeiter-Wohnort. Auch um 1900 dominierte die Landwirtschaft.

Die Gründerzeit ist auch verbunden mit einem Entwicklungsschub in der Landwirtschaft, da die Großstadt mit Lebensmitteln versorgt werden musste und die Landwirtschaft durch verbesserte Anbaumethoden profitabler geworden war. Diese wirtschaftliche Entwicklung der Landwirtschaft hinterließ im Ortsbild von Kloppenheim deutliche Spuren. Viele der heute noch vorhandenen Ställe und Scheunen wurden in dieser Zeit gebaut.

Mit Beginn der Gründerzeit wurden die Wohngebäude, aber auch die Ställe und Scheunen, mit Ziegelsteinen erbaut. Die gründerzeitlichen Wohnhäuser und oft auch die Nebengebäude sind daher im Stil dieser Zeit mit differenziert gestaltete Backstein-Fassaden errichtet.

2.5 Die Modernisierungs- und Umbauphase ab 1960

In der Zeit zwischen erstem und zweitem Weltkrieg wurden nur wenige Häuser gebaut.

Erst mit Beginn der 1950-er Jahre setzte eine intensive Bautätigkeit ein, die für das bauliche Erscheinungsbild des Ortskerns nicht folgenlos blieb. Am Ende des zweiten Weltkrieges waren die alten Ortskerne, 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 60-er und 70-er Jahren, setzten in den Ortskernen z.T. umfassende Modernisierungs- und Umbauprozesse ein, welche das Ortsbild in erheblichem Maße veränderten und aus heutiger Sicht leider oft zum Verlust wichtiger historischer Bauten und Freiraumstrukturen führte.



2.6 Dorferneuerung ab 1986

In den Jahren 1986 bis 1988 wurde für den Ortskern von Kloppenheim im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes eine Gesamtplanung erstellt.

Im privaten Bereich sind eine Reihe von beispielhaften Sanierungsmaßnahmen umgesetzt worden, die zu einer Verbesserung des Ortsbildes beigetragen haben. Nach den damals formulierten Gestaltungsrichtlinien wurden auch einige Neubauten in den Ortskern eingefügt. Die im Rahmen der Dorferneuerungsplanung aufgestellten Gestaltungsrichtlinien sind in die Gestaltungsfibel eingearbeitet worden.

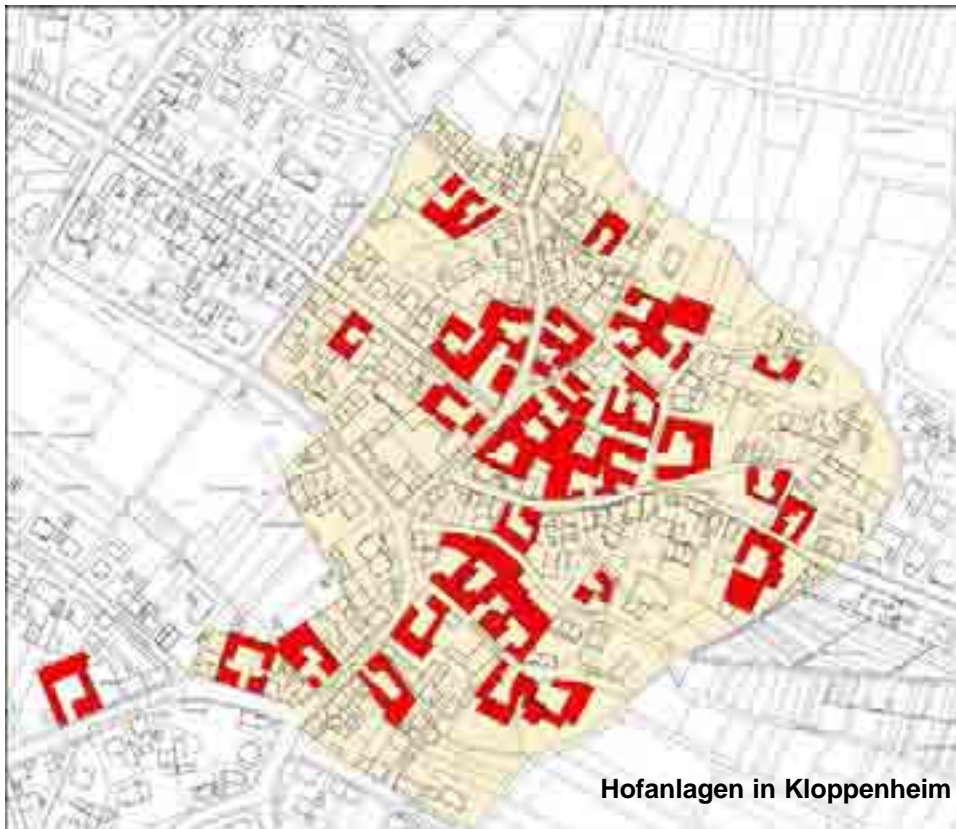
3. Das Siedlungsgefüge

3.1 Baustruktur

Der historische Ortskern von Kloppenheim bildet sich klar im Siedlungskörper ab. Insbesondere im Osten und Norden sind die Grenzen deutlich ablesbar. Hier sind es die großen Gartenflächen und der Weg auf den Flächen der alten Wall- und Grabenanlage, die diese Zäsur erlebbar machen.

Im Inneren ist es vor allem die gegenüber neueren Baugebieten sich deutlich unterscheidende Bebauung, die die Ablesbarkeit des Ortskernes garantiert.

Die typische Bebauung im historischen Ortskern von Kloppenheim wird überwiegend von Fränkischen Hofanlagen gebildet. Typisch für Kloppenheim ist es, dass sich giebelständige und traufständige Hauptgebäude abwechseln. Dieses Wechselspiel der Gebäudestellungen wird noch verstärkt durch die verwinkelte Gassenführung. Man kann Hofanlagen oft von mehreren Seiten sehen. Lediglich in der gründerzeitlichen Erweiterung in der Heßlocher Straße lässt sich eindeutig die traufständige Stellung des Haupthauses feststellen.



Hofanlagen in Kloppenheim



Die Hofanlage als Bebauungsgrundtyp Kloppenheims sollte erhalten und bei Neubebauungen weiterentwickelt werden. Auch die typische Mischung aus giebel- und traufständigen Gebäuden soll erhalten bleiben. 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. Er wird gebildet durch die giebel-, und traufständigen Hauptgebäude und die dazwischenliegenden hohen Mauern und Tore bzw. die Torhäuser. Dieser Rhythmus der Gebäude prägt das Ortsbild.

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

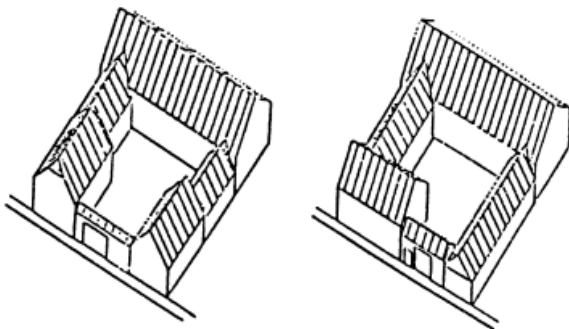
Bei der Stellung von Neubauten sollte die historische Baustruktur zugrunde gelegt werden. Hauptgebäude sollten ohne Abstand zur Straße und zum Nachbargrundstück errichtet werden.

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

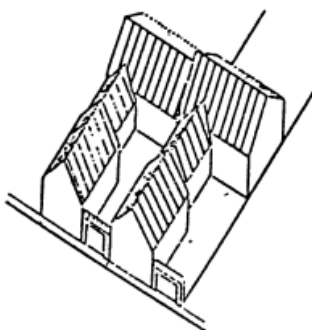
4.1 Räumliches Gefüge der Hofanlagen

Die Hofanlagen bestehen in der Regel aus dem giebel- bzw. traufständigen Haupthaus, Nebengebäuden, die entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet sind und der im hinteren Grundstücksteil quer stehenden Scheune. Das Haupthaus ist ohne Grenzabstand an einer Seite des Grundstücks angeordnet. Die Einfriedung zur Straße hin wird in Kloppenheim bei diesen Hofanlagen oft durch ein Torhaus gebildet. Durch die Abfolge Haupthaus - Torhaus - 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.

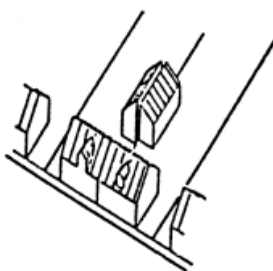
In Kloppenheim lassen sich folgende unterschiedliche Typen der Hofanlagen feststellen.



Giebel- oder traufständige Hofanlage des 16. und 17. Jahrhunderts mit Torhaus bzw. Tor und Nebengebäuden



Kleinbauernhöfe aus dem 18. und 19. Jahrhundert



Bürgerhäuser nach städtischem Vorbild aus dem 19. Jahrhundert

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

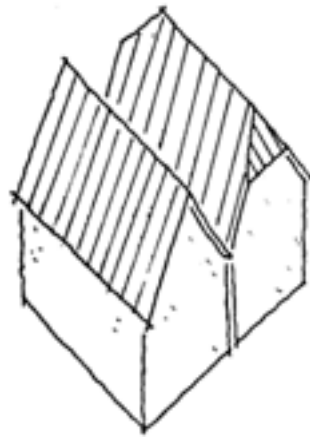


5.1 Dachform

Die Einheitlichkeit der Dachlandschaft bildet einen wichtigen Bestandteil der alten Ortskerne. Das Satteldach, im Ortskern von Kloppenheim oft auch 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 Kloppenheim.

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.

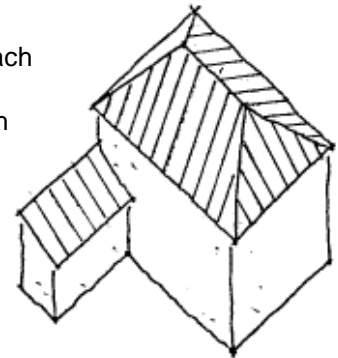


Krüppelwalmdach

Satteldach

Walmdach

Pultdach

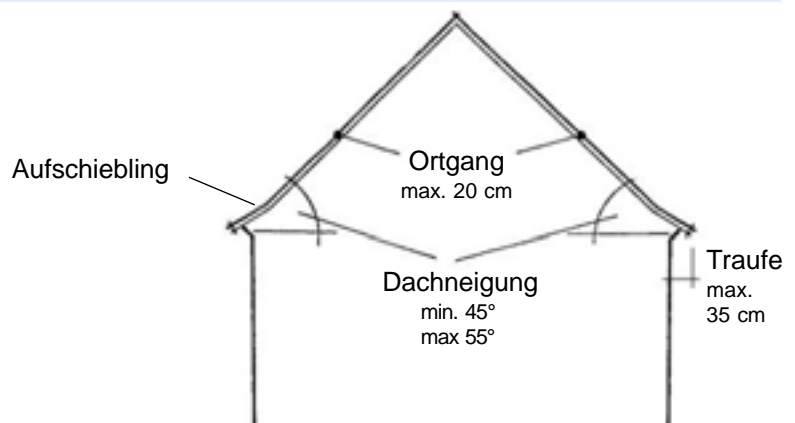


5.2 Dachneigung

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

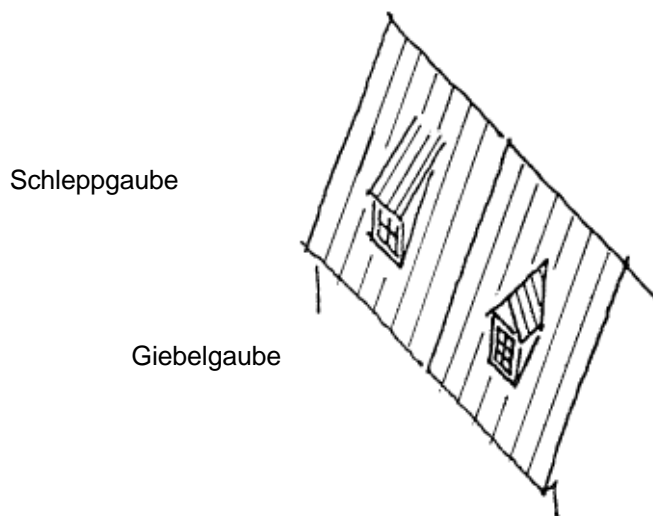
5.3 Dachaufbauten, Dachöffnungen und Dacheinschnitte

Die Dachlandschaft im Ortskern von Kloppenheim 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.

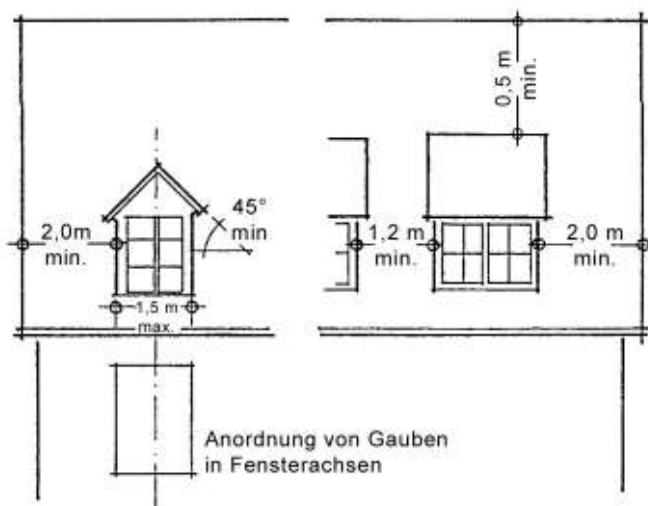
Dachflächenfenster sind bei historischen Gebäuden fremde Elemente. Sie verändern aufgrund ihrer großflächigen, reflektierenden Glasfelder den Charakter der Dachlandschaft entscheidend. Ihr Einsatz ist sorgfältig zu prüfen.

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.

An historischen Gebäuden im Ortskern von Kloppenheim finden sich Zwerchgiebel nur in den gründerzeitlichen Teilen, im älteren Ortskern 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.



5.5 Dachdeckung

Für den Charakter der Dachlandschaft von Kloppenheim 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 Deckung des Firstes und des Ortanges mit Schiefer ist ein besonderer Schmuck des Daches. Dieses Gestaltungsmerkmal findet sich in Kloppenheim an vielen Gebäuden.

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. Ortgang und First sollten mit Naturschiefer gefasst werden. Dachrinnen sollten aus Kupfer- oder Zinkblech hergestellt werden. Schornsteine sollten aus Backstein gemauert oder verputzt 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

Typisch für die Gebäude im Ortskern von Kloppenheim ist ein Sockel. Bei einigen alten Gebäuden ist der Natursteinsockel aus Serizitgneis unverputzt. Diese Sockel sind besonders gestaltprägende Elemente in Kloppenheim. Sie waren ursprünglich aus flachen länglichen Steinen gefügt.

Die vielfach gewählte Verkleidung der Sockel mit Klinkern oder anderen glatten Platten trägt deutlich zum Verlust der Gestaltqualität alter Ortskerne bei.

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

Im Ortskern von Kloppenheim finden sich vorwiegend Fachwerkgebäude unterschiedlicher Bauart. Gebäude mit sichtbarem Fachwerk in allen Geschossen sind in Kloppenheim nicht vorherrschend. Vorhandenes Fachwerk ist aber z. T. mit Zierformen versehen und deswegen für das Ortsbild besonders wertvoll. Vielfach ist die Ausbildung des Erdgeschosses in verputztem Mauerwerk zu finden. Es gibt auch Gebäude, deren rein konstruktives Fachwerk verputzt ist. In den gründerzeitlichen Teilen von Kloppenheims Ortskern sind die Gebäude meist verputzt. Die wenigen Gebäude mit Sichtmauerwerk und Sandstein- oder Mauerwerksschmuck treten deutlich als Besonderheit hervor.

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

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

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

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

Backsteinfassaden sollten nicht verputzt oder überstrichen werden.

Schützende Verschalungen sollten in Naturschiefer oder Holz ausgeführt werden.

Künstliche Baustoffe sollten an fassadenwirksamen Bauteilen nicht eingesetzt werden.

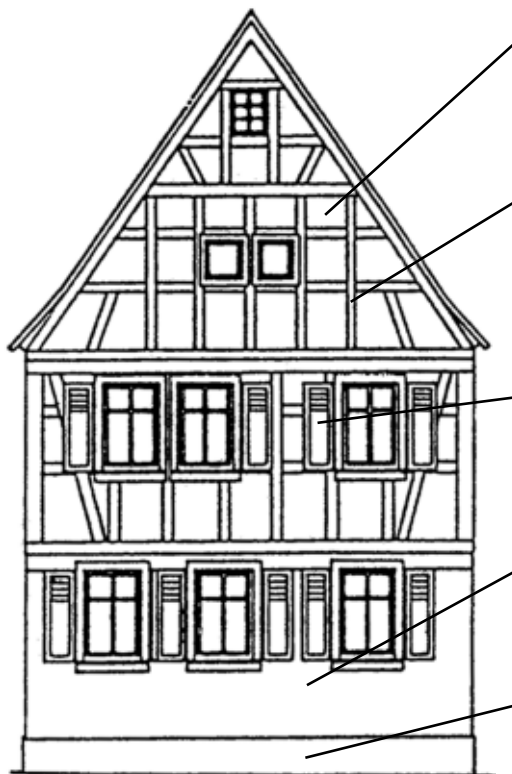
6. Fassadengestaltung

6.5 Farben

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

Grelle Fassadenanstriche 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.



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



7. Fenster und Türen



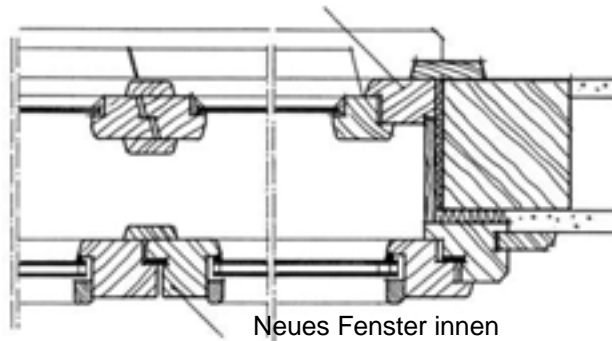
7.1 Formate und Unterteilung

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 filigranen Profile der alten Fenster verloren, das Gesicht des Hauses verändert sich auf drastische Weise.

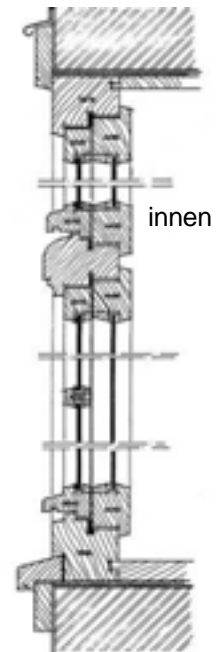
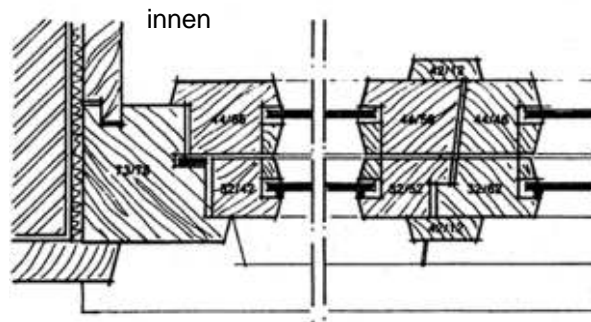
Oft können jedoch die alten Fenster repariert werden und mit einem zweiten innenliegenden Fenster zu einem Kastenfenster ergänzt werden. Die typische Teilung und Untergliederung der Fenster wird so erhalten. In der Regel sind die Wärmedämmwerte und die Schallsolierung von Kastenfenstern sogar besser.

Altes Fenster außen



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 Fensterenteilung 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 .

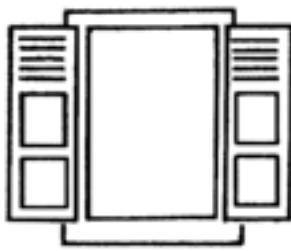
Große Öffnungen können mit einem eingefügten Pfeiler oder Pfosten für zwei stehende Fenster geteilt werden.

7. Fenster und Türen

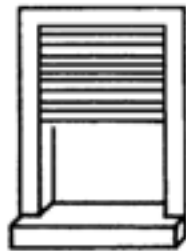
7.2 Klappläden, Rolläden

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.

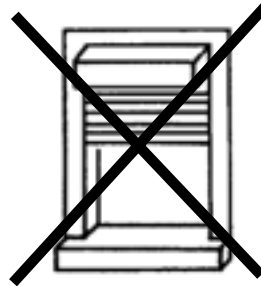
Rolläden sind in der Handhabung einfacher, aber ihre glatten Flächen wirken oft abweisend. Zudem sind sie kein Gliederungselement für die Fassade. Hervortretende Rolladenkästen stören die Proportionen von Fenster und Fassade. Erhalt und Erneuerung von Klappläden hat im Ortskern von Kloppenheim Vorrang vor dem Einbau von Rolläden.



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.

Sichtbare 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 Torhäuser

Wesentliches Element der Einfriedungen sind die Torhäuser der Hofanlagen. Sie prägen stark das Erscheinungsbild Kloppenheims. Sie sind meist einfach ausgeführt. Schmuckelemente wie Gitterfelder oder geschwungene Eckhölzer gibt es an ihnen selten. Typisch für Kloppenheim ist die Ausbildung des Torhauses über Eck. Torhäuser 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.



8.2 Tore und Einfriedungen

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

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

Traditionelle Materialien für die Toranlagen sind Holztore zwischen Steinpfeilern.

Der Abschluss des Hofes zur Straße sollte mit einem hohen Tor zwischen Stein oder Betonpfeilern hergestellt werden. Es 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.

9. Freiflächen und Grünelemente

9.1 Grünbereiche

Kloppenheim war einst von Hecken, Wall und Graben umgeben. Die Gartenflächen am ehemaligen Ortsrand sind wichtige Zäsuren im Siedlungskörper und tragen dazu bei, dass die Siedlungsgeschichte erlebbar bleibt. Sie sollten deshalb erhalten werden. Ihre traditionelle gärtnerische Nutzung unterstützt dieses Ziel.

Die Gartenflächen am ehemaligen Ortsrand und der große innerörtliche Grünbereich um die Kirche und das alte Pfarrhaus herum sollten als Besonderheit erhalten bleiben.



9.2 Vorgärten

In historischen Ortskernen sind Grünelemente stets sehr zurückhaltend verwendet worden. Grün im öffentlichen Raum gab es traditionell nicht. An wenigen Stellen des Ortskernes von Kloppenheim gibt es kleine Vorgärten. Sie tragen dazu bei, Kloppenheims dörflichen Charakter zu bewahren.

Vorgärten sollten erhalten und als bäuerlicher Blumengarten angelegt werden.



9. Freiflächen und Grünelemente



9.3 Fassadenbegrünungen

Die Begrünung von Fassaden und Mauern ist ein traditionelles Mittel den Straßenraum auch in engen Situationen zu begrünen. Dieses Mittel ist hervorragend geeignet, den heutigen Wunsch nach Grün im öffentlichen Raum zu befriedigen und so die Qualität des Ortsbildes zu erhöhen.

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.

Unerwünscht sind nicht standortgerechte Pflanzen wie Koniferen oder exotische Ziersträucher.



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. Kloppenheim 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 Kloppenheim 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 sicherstellen, 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.



11. 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 Kloppenheim können sich bei der Projektierung und Durchführung von Baumaßnahmen durch das Stadtplanungsamt und die Untere Denkmalschutz-behörde 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 Kloppenheim
Landeshauptstadt Wiesbaden
2005

