



Gestaltungsfibel

für den Ortskern von **Breckenheim**



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 Breckenheim 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

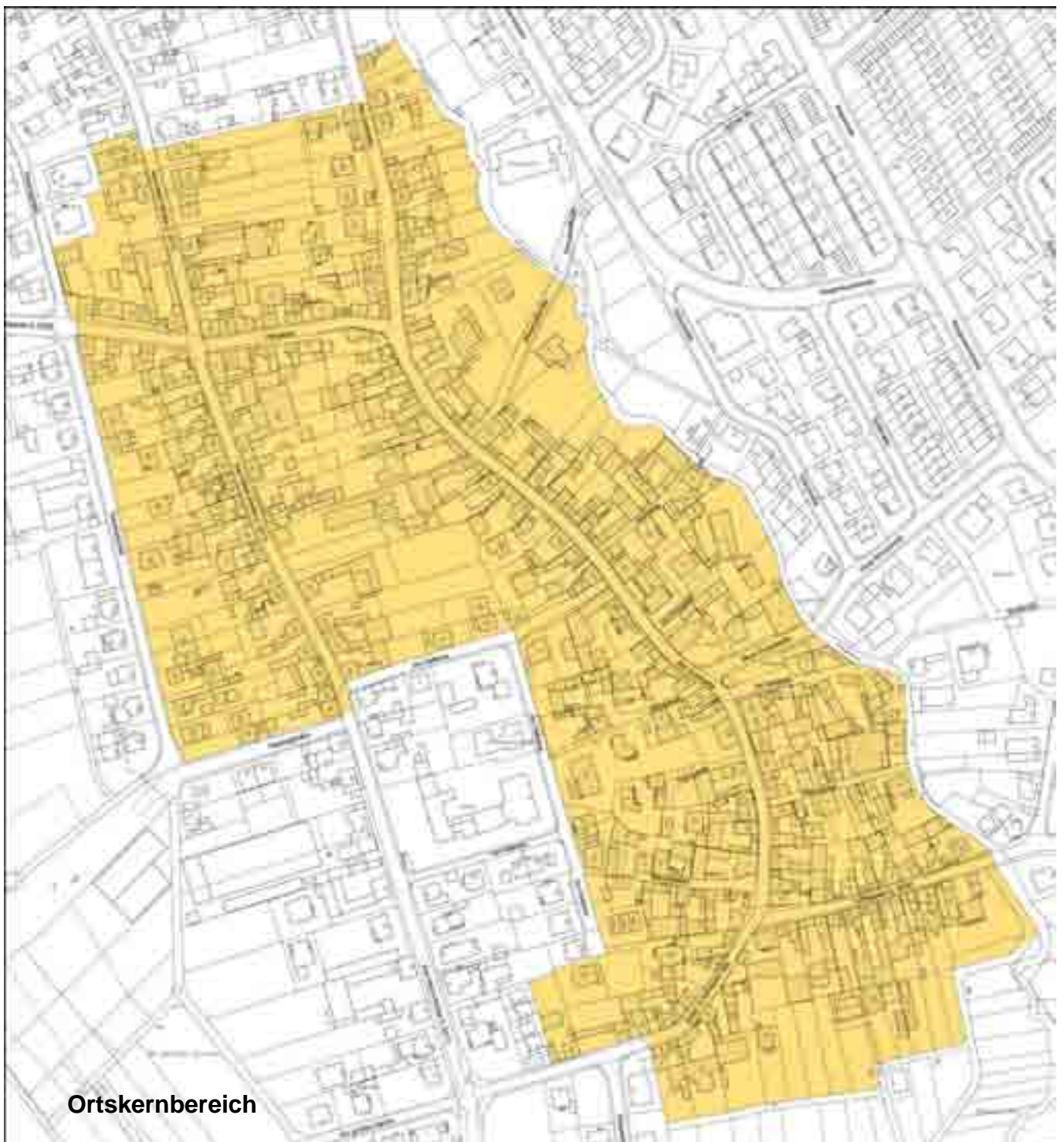
Dezernent für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Ortsgeschichte	2
3. Das Siedlungsgefüge	5
3.1 Baustruktur	5
3.2 Straßenraum	6
3.3 Scheunenzone	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 Klappläden, 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 Freiflächen	19
9.3 Fassadenbegrünung und Vorgärten	20
9.4 Hofbäume	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 Breckenheim 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.



2. Ortsgeschichte



Ortsgeschichte

Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 950. Es liegt die Vermutung nahe, dass Breckenheim eine fränkische Siedlung aus der Zeit zwischen dem 6. und dem 9. Jahrhundert ist, da die Endung „-heim“ auf fränkischen Ursprung hinweist. Breckenheim gehörte 1137 den Herren von Eppstein, kam aber 1492 in den Besitz der Landgrafen von Hessen. Breckenheim wurde eine hessische Enklave, das „Ländchen“, welches von Nassauer, Kurmainzer und Königsteiner Territorium umgeben war. 1803 fiel es an das Fürstentum Nassau-Usingen, 1806 an das Herzogtum Nassau. Mit der Annexion des Herzogtums Nassau durch das Königreich Preußen im Jahre 1866 wurde auch Breckenheim preußisch und gehörte zur Provinz Hessen-Nassau.

Seit 1977 ist Breckenheim ein Stadtteil von Wiesbaden.

Baugeschichte

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

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

Der Ortskern von Breckenheim 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 1801

2.1 Die Aufbauphase nach dem Dreißigjährigen Krieg

Die Bebauung des Ortskernes von Breckenheim in seiner heutigen Form beginnt, wie in fast allen Orten im Umkreis, erst nach dem Dreißigjährigen Krieg. Breckenheim wurde im Jahr 1638 bis auf wenige Häuser und den Kirchturm völlig zerstört. Auch die Kirche, das Pfarrhaus und das Schulhaus waren zerstört worden.

Eine der frühesten Karten, die Auskunft über die bauliche Entwicklung von Breckenheim gibt, ist die Haas'sche Karte von 1801. Deutlich ist hier die geografische Lage des Dorfes dargestellt:

Das Dorf Breckenheim liegt am westlichen Talrand des Klingenbachtals. Die Bebauung hat die Talsohle freigelassen, die in Form von Wiesen landwirtschaftlich genutzt wurde. Das Rückgrat der Siedlung wird von einer Straße, der heutigen Alten Dorfstraße, gebildet. Die Dorfstraße verläuft so hoch über der Talsohle, dass der Siedlungsbereich vor Überschwemmungen geschützt war. Auf dem Hangrücken westlich außerhalb des Siedlungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Weg, der Bremthal mit Wallau verbindet (die heutige L 3017 bzw. Karl-Albert-Straße). Die Dorfstraße ist jeweils am Nord- und am Südeude an diese Straße angebunden. Dieser Siedlungsgrundriss bestand in dieser Form sicherlich schon vor dem Dreißigjährigen Krieg.



2. Ortsgeschichte

Die Bebauung der einzelnen Grundstücke entlang der Dorfstraße erfolgte nach einem durchgängigen Prinzip: Auf langen schmalen Parzellen wurde direkt an der Straße ein meist giebelständiges Wohnhaus errichtet. Die Bauerngehöfte entwickelten sich aber erst nach und nach zu Dreiseit- oder Vierseithöfen. Die Stallgebäuden wurden an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, die Scheune an der Rückseite des Grundstücks als quer stehendes Gebäude. Hinter der Scheune waren auf den Grundstücken Gärten angelegt. Die hier ansässigen Familien lebten ausschließlich von der Landwirtschaft.

2.2 Die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhundert wächst die Zahl der Einwohner in der Region weit stärker als in den vorangegangenen Jahrhunderten. Die Karte von 1867 zeigt, wohin sich Breckenheim in dieser Zeit entwickelt hatte. Erkennbar ist, dass vor allem im Norden die Bebauung bis zur Verbindungsstraße auf dem Hangrücken, der heutigen Karl-Albert-Straße, reicht. Auch am Kreuzungsbereich sind hier Häuser errichtet worden. In der nördlichen und der südlichen Verlängerung der Dorfstraße sind ebenfalls neue Gebäude zu erkennen. Deutlich wahrnehmbar ist auch, dass an der Kirche der Mittelpunkt des Ortes ist, zusammen mit dem Pfarrhaus und dem Schulhaus mit dem davor gelagerten Platz.

Nach 1820 werden die Wohnhäuser traufständig errichtet. Die Bebauung entlang der Hellgasse und dem nördlichen und südlichen Abschnitt der Alten Dorfstraße zeigt dies deutlich. Hier entstehen nun teilweise auch kleinere Gehöfte. Immer mehr Familien mussten sich die vorhandene Wirtschaftsfläche teilen, wodurch die Zahl der Betriebe anstieg, die Größe aber schrumpfte. Die kleineren Hofreiten sind nach dem selben Bauprinzip der Hofreite errichtet mit einem Stall an der seitlichen Grenze und einer quer stehenden Scheune an der Rückseite des Hofes. Die traufständigen Wohngebäude sind oft nur eingeschossig.



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. Im Vergleich zu anderen Orten im Umkreis, wurde durch diese Entwicklung in Breckenheim kein besonders ausgeprägter Entwicklungsschub ausgelöst. Breckenheim entwickelte sich in dieser Zeit nur in geringem Umfang zu einem Arbeiter-Wohnort. Die sonst sehr ausgeprägte Bau- und Siedlungsform des Arbeiter- und Handwerkerhauses, die andere Orte sehr stark geprägt hat, ist in Breckenheim daher nur vereinzelt zu finden. Auch um 1900 dominierte in Breckenheim die Landwirtschaft.

Die Karte von 1895 zeigt, dass sich Breckenheim entlang der Karl-Albert-Straße erweiterte. Hier entstanden einige gründerzeitliche Wohnhäuser, die meisten mit landwirtschaftlich geprägten Nebengebäuden für den Nebenerwerb.

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

So entstanden innerhalb der vorhandenen Hofreiten massiv gebaute Ställe und Scheunen. Viele der heute noch vorhandenen Ställe und Scheunen wurden in dieser Zeit zwischen 1870 und 1910 neu errichtet. Auch die Ställe und landwirtschaftlichen Nebengebäude sind teilweise sorgfältig gestaltet. Zahlreiche Torhäuser entstammen dieser Zeit. Auch wurden teilweise vorhandene Fachwerk-Wohnhäuser durch neue Wohnhäuser ersetzt.



Karte von 1895



2. Ortsgeschichte



2.4 Die Modernisierungs- und Umbauphase ab 1960

Wie viele Fotos aus den 1950-er Jahren zeigen, waren die meisten Ortskerne nach dem zweiten Weltkrieg, sofern sie den Krieg unzerstört überstanden hatten, noch weitgehend durch die ursprüngliche Bebauung des 18. und 19. Jahrhunderts geprägt. Mit Beginn des Wirtschaftswunders, vor allem in den 60-er und 70-er Jahren, setzte in den Ortskernen ein Modernisierungs- und Umbauprozess ein, der das Ortsbild in ganz erheblichen Maße veränderte.

Im Folgenden werden einige besonders typischen Veränderungen aufgeführt:

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.



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



Aber auch bei einem Erhalt der Gebäudeform wurde das äußere Erscheinungsbild der Häuser stark verändert. Die gestaltprägenden Sprossenfenster und Klappläden wurden durch Einflügel Fenster und Rolläden ausgetauscht.



Leider gibt es in Breckenheim besonders viele Veränderungen an Gebäuden bzw. nicht eingepasste Neubauten in der Ortsmitte. Entlang der Alten Dorfstraße wird das geschlossene Bild des alten Ortskernes dadurch erheblich beeinträchtigt.

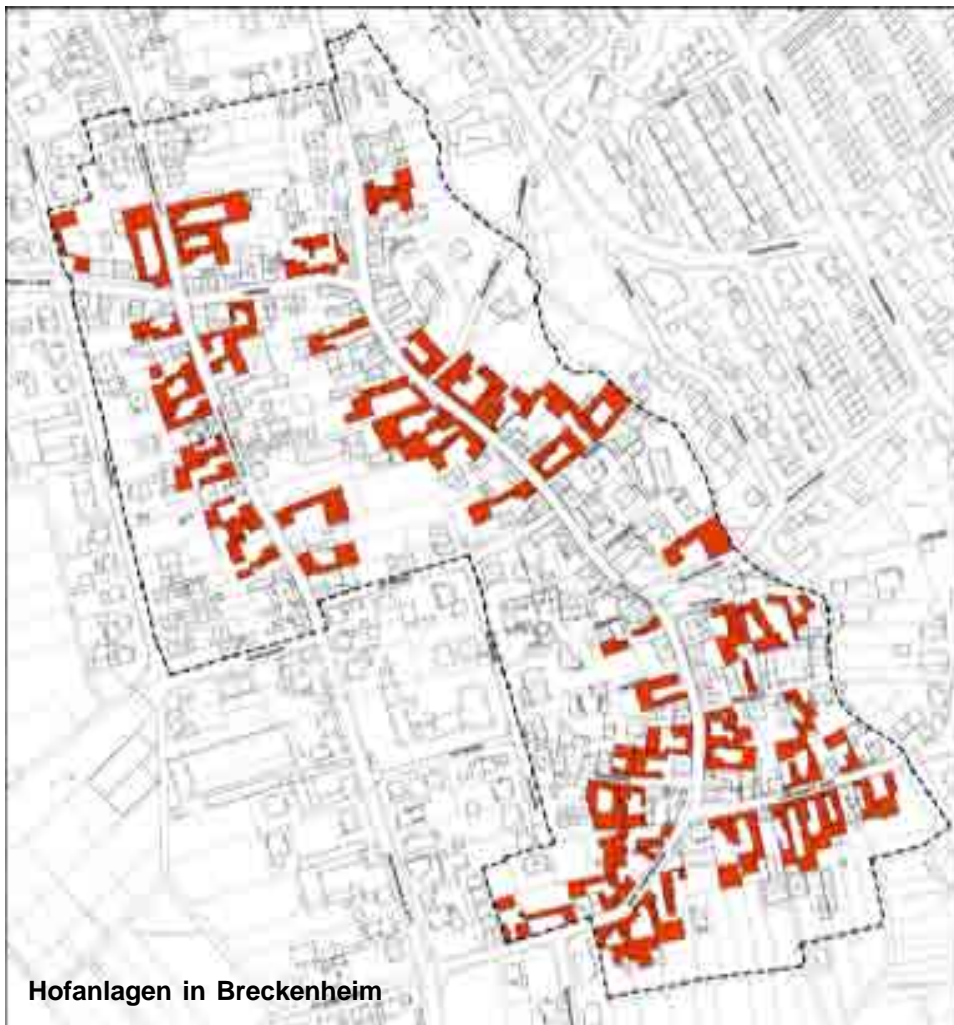


3. Das Siedlungsgefüge

3.1 Baustruktur

Der Ortskern von Breckenheim wird deutlich geprägt von den dörflichen Baustrukturen in den beiden parallel angeordneten Hauptstraßen Alte Dorfstraße und Karl-Albert-Straße. Der Klingenbach und der Scheunenkrantz an der Löffelgasse bilden einen gut erlebbaren Ortsrand zur Neubebauung und zur Landschaft hin. Leider ist der zentrale Bereich der Alten Dorfstraße an der Kirche durch Neubauten stark gestört und hat als Ortsmittelpunkt nicht die ihm gebührende Qualität.

Entlang der Alten Dorfstraße und der Löffelgasse reihen sich U- und L-förmige geschlossene Hofanlagen in einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauung. Bei strenger Einhaltung einer Baulinie stehen die Wohngebäude überwiegend giebelständig zur Straße. Nebengebäude und quer stehende Scheunen begrenzen den Wirtschaftshof, der durch hohe Mauern und Tore bzw. Torhäuser zur Straße geschlossen ist.



Auch in den gründerzeitlichen Bereichen von Breckenheim sind Hofanlagen errichtet worden. Sie sind jedoch nur an wenigen Stellen in der idealtypischen Form zu finden. Am deutlichsten sind sie in der Karl-Albert-Straße zu erkennen. Die Überbauung der Torhäuser und Tore hat das Bild schon stark verändert.

Die Hofanlage als Bebauungsgrundtyp Breckenheims 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, in der Alten Dorfstraße und Löffelgasse, wird er gebildet durch fast einheitlich giebelständige Hauptgebäude und die dazwischen liegenden hohen Mauern und Tore bzw. die Torhäuser. Dieser Rhythmus der Gebäude prägt das Ortsbild.

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

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

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

3. Scheunenzone

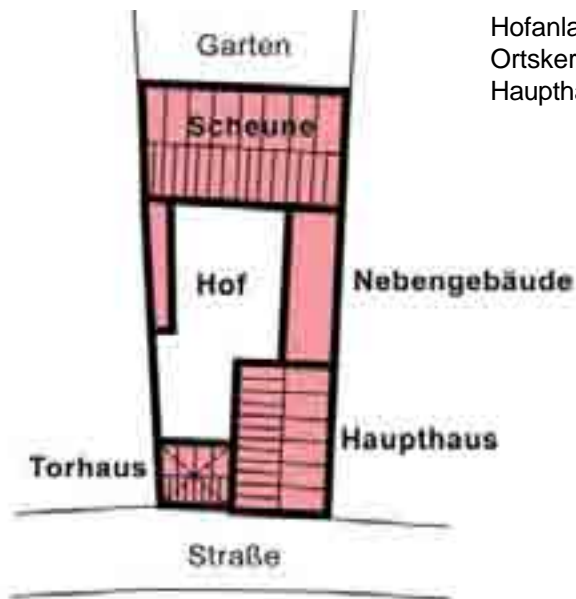
In Breckenheim findet sich in der Löffelgasse noch eine durchgängige Scheunenzone, die mit nachgelagerten Gärten einen deutlich erkennbaren Ortsrand bildet. Viele der Scheunen sind zwar bereits zu Wohnzwecken umgebaut, trotzdem wird an dieser Stelle der Ortsrand noch besonders gut deutlich.

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

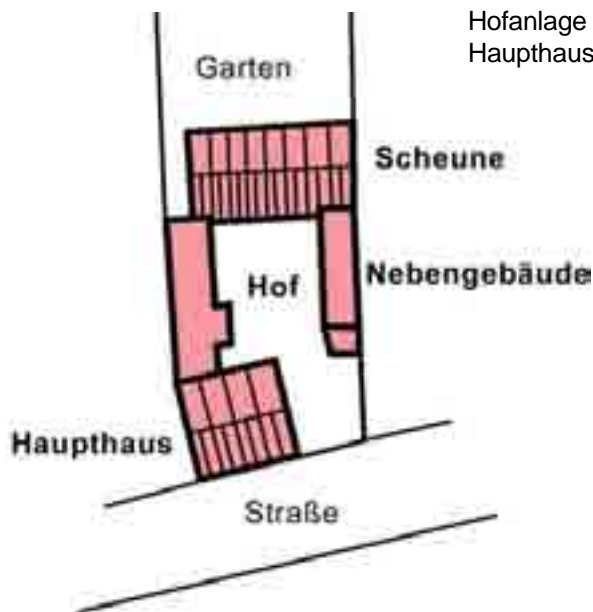
Die vorhandenen Hofanlagen sollten in ihrer Struktur erhalten werden. Umbauten der Scheunen oder Ersatzbauten an ihrer Stelle sollten so ausgeführt werden, dass die Geschlossenheit der Hofanlage erhalten bleibt. Bei der Positionierung von Ersatzbauten sollte die vorhandene Zone der Scheunenbauten nicht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

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 Breckenheim bei diesen Hofanlagen im älteren Teil des Ortskernes, vor allem im Kernbereich der Alten Dorfstraße und Löffelgasse, 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.



Hofanlage im älteren Teil des Ortskernes mit giebelständigem Haupthaus und Torhaus



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 der 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. Dies ist in Breckenheim bereits an vielen Stellen geschehen.

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

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

Sie sollten die Kubatur zweigeschossiger Gebäude haben.

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

Das Dach sollte ein Satteldach mit einer Neigung von 45° bis 55° sein. Die Großform des Daches sollte dominieren. Zwerchhäuser stören die Großform des Daches. Dachaufbauten sollten sich dem Hauptdach unterordnen.

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

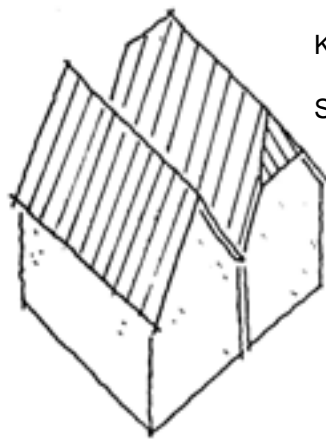


5.1 Dachform

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 Breckenheim.

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.

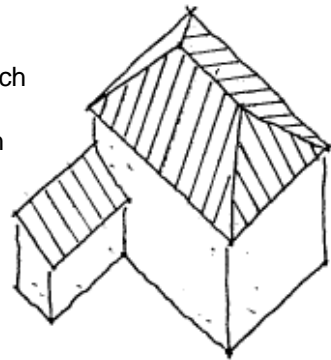


Krüppelwalmdach

Satteldach

Walmdach

Pultdach

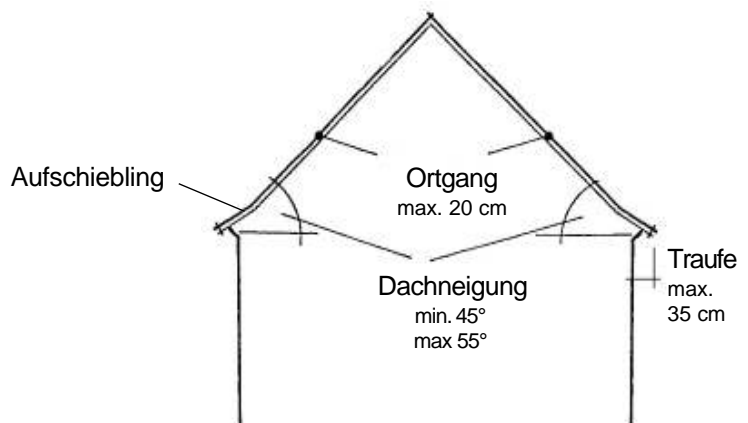


5.2 Dachneigung

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

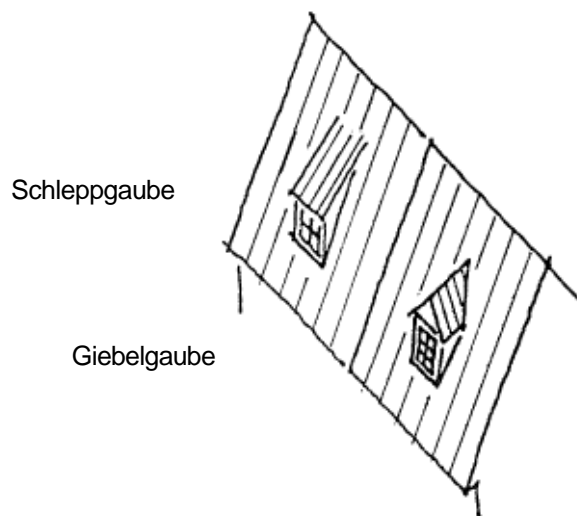
5.3 Dachaufbauten, Dachöffnungen und Dacheinschnitte

Die Dachlandschaft im Ortskern von Breckenheim 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.

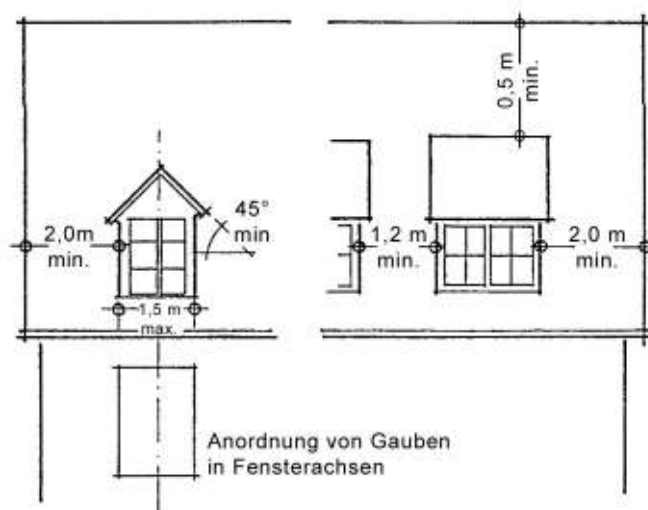
Dachflächenfenster sind bei historischen Gebäuden fremde Elemente. Sie verändern aufgrund ihrer großflächigen, reflektierenden Glasfelder den Charakter der Dachlandschaft entscheidend. Ihr Einsatz ist sorgfältig zu prüfen.

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 Breckenheim kommt das Architekturelement des Zwerchgiebels nicht vor. Es sollte deshalb bei Um- oder Ersatzbauten nicht verwendet werden.

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 Breckenheim typisch sind naturrote Tonziegel. Für die Eindeckung wurden früher flache Dachplatten (Biberschwanz), ab der Gründerzeit auch Falzziegel verwendet.

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

Die Dächer sollten mit Tonziegeln in naturrotem Farbton gedeckt werden. Bei der Neueindeckung von Dächern sollte geprüft werden, ob ein Teil der Ziegel wieder verwendet werden kann. Oft kann eine Dachseite mit den alten Ziegeln, die andere Seite mit neuen Ziegeln gedeckt werden. Bei gestalterisch hochwertigen Gebäuden sollten Ortgang und First mit Naturschiefer gefasst werden. Dachrinnen sollten aus Kupfer- oder Zinkblech hergestellt werden. Schornsteine sollten aus Backstein gemauert oder verputzt werden.



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 Gebäude im Ortskern haben typischer Weise einen Sockel, der zwischen 20 und 80 cm hoch ist. Er ist farblich oder im Material vom Rest der Fassade unterschieden, meist jedoch verputzt.

Die vielfach gewählte Verkleidung der Sockel mit Klinkern oder anderen glatten Platten trägt deutlich zum Verlust der Gestaltqualität alter Ortskerne bei. Beschädigungen des Sockelputzes durch aufsteigende Feuchtigkeit 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 Breckenheim prägen verschiedene Ausbildungen von Fachwerkhäusern. Die meisten Fachwerkhäuser in Breckenheim sind verputzt. Lediglich in der oberen Alten Dorfstraße gibt es ein Ensemble aus Gebäuden mit Sichtfachwerk. 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.

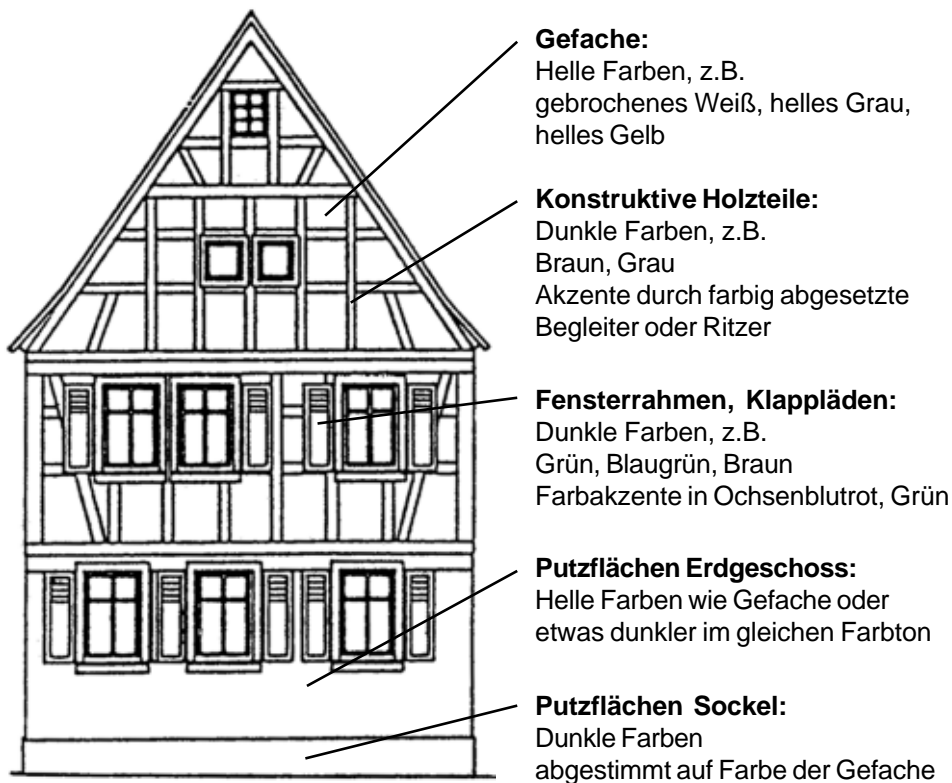
6. Fassadengestaltung

6.5 Farben

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

Grelle Fassadenanstriche 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

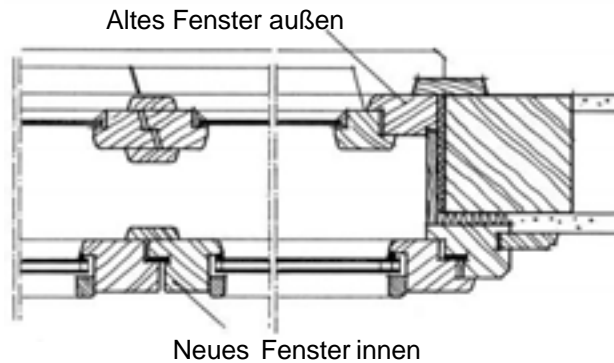


7.1 Formate und Unterteilung

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.

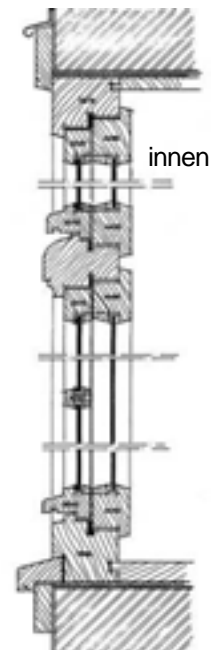
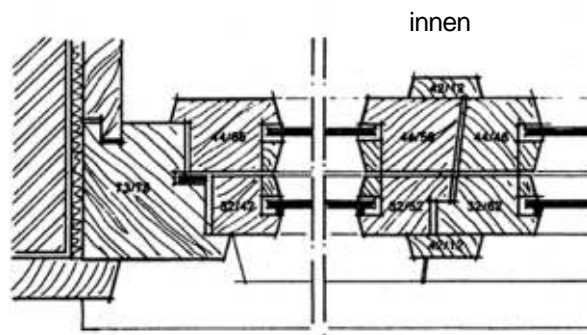
Besonders der Wunsch nach Energieeinsparung oder auch Lärminderung ist oft der Grund, dass die alten Fenster ersetzt werden sollen. Mit dem Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung gehen allerdings die filigrane Profile der alten Fenster verloren, das Gesicht des Hauses verändert sich auf drastische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

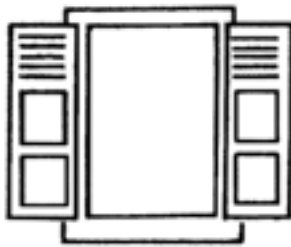
Große Öffnungen können mit einem eingefügten Pfeiler oder Pfosten für zwei stehende Fenster geteilt werden.

7. Fenster und Türen

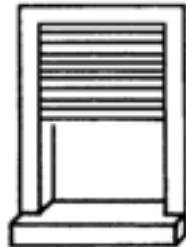
7.2 Klappläden, Rolläden

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.

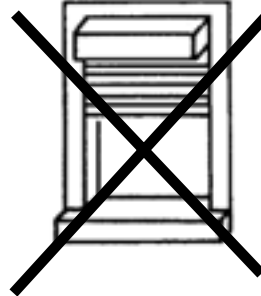
Rolläden sind in der Handhabung einfacher, aber ihre glatten Flächen wirken oft abweisend. Zudem sind sie kein Gliederungselement für die Fassade. Hervortretende Rolladenkästen stören die Proportionen von Fenster und Fassade.



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 Fachwerkkonstruktionen 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.

Fachwerkkonstruktionen 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 Breckenheims. Die Torhäuser wurden ursprünglich aus Holz hergestellt, in der Gründerzeit dann auch aus Backstein mit Holztoren. In Breckenheim öfter zu finden sind hölzerne Rautenmuster über der Tür und z.T. erhabene Muster und Schlusssteine mit Inschriften in den Backsteintorhäusern.

Durch die prägnante Rhythmisierung und die Geschlossenheit der Straße und die qualitätsvolle Ausführung tragen sie zum positiven Ortsbild Breckenheims in besonderem Maße bei. Sie sollten deswegen unbedingt erhalten werden.

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

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 auch den Einblick in die Höfe, sind aber doch nicht so geschlossen wie die Torhäuser.

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

Traditionelle Materialien für die Toranlagen sind Holztore zwischen Steinpfeilern.

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

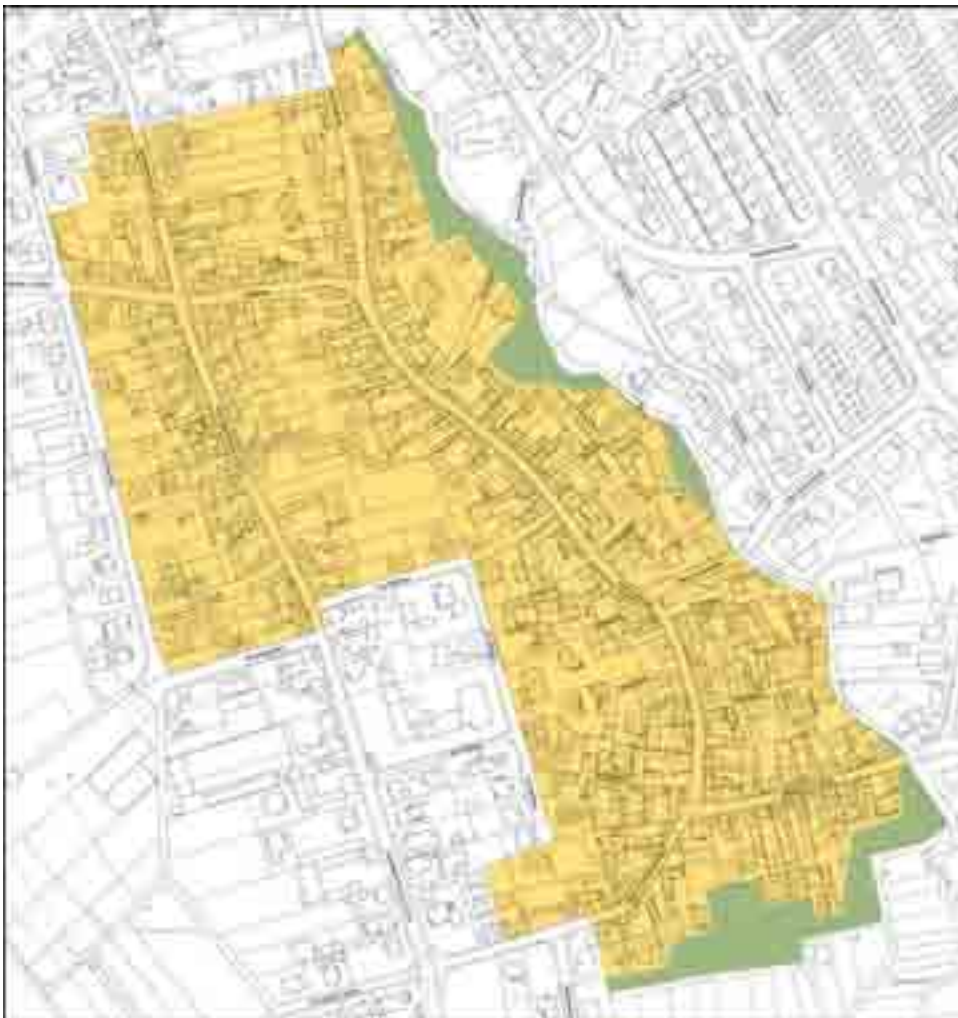


9. Freiflächen und Grünelemente

9.1 Grünbereiche

Zusammenhängende Gartenflächen hinter den Scheunen sind wichtige Zäsuren im Siedlungskörper und helfen, die Siedlungsgeschichte ablesbar zu halten. In Breckenheim sind sie lediglich in Teilen des Ortskernes entlang des Klingenbaches und am Südrand der Löffelgasse noch erlebbar. Diese Grünbereich sollten erhalten bleiben.

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



9.2 Freiflächen

In der Regel sind die Hofflächen in Breckenheim 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.



9. Freiflächen und Grünelemente



9.3 Fassadenbegrünungen und Vorgärten

In historischen Ortskernen sind Grünelemente stets sehr zurückhaltend verwendet worden. Grün im öffentlichen Raum gab es traditionell nicht. In der Alten Dorfstraße gibt es einige Grundstücke, bei denen das Haupthaus schräg zur Straße steht. Der Raum zwischen Straße und Haus ist hier als Vorgarten ausgebildet. Diese Vorgärten sollten erhalten bleiben und dorfgerecht bepflanzt werden. Der Hausbaum im Einfahrtsbereich, der in den Straßenraum hineinragt, und die Fassadenbegrünung ist ein weiteres typisches Mittel, die traditionell baumlosen engen Gassen zu begrünen.

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.

9.4 Hofbäume

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

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.

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.***



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 Breckenheim 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 Städteentwicklung)

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 Breckenheim
Landeshauptstadt Wiesbaden
2005

