

# Gestaltungsfibel

Gestaltungsleitfaden für die Ortsgemeinde Müllenbach



31.07.2018



# Gestaltungsfibel für die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Kaisersesch

## Im Auftrag:



Verbandsgemeinde Kaisersesch  
Am Römerturm 2  
56759 Kaisersesch

## IMPRESSUM

### Inhalt:

Vorwort	3
Ziele der Gestaltungsfibel	4
Warum die Gestaltungsfibel?	5
Baukörper	6
Dächer	8
Außenwände, Fassaden, Farbgebung	10
Fenster, Schaufenster, Balkone, Türen, Vordächer	12
Werbeanlagen, technische Aufbauten	15
Stellplätze und Garagen	17
Freiflächennutzung, Gestaltung der Außenanlagen	18
Inkrafttreten	19

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

### Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Dominik Teller, Raum- und Umweltplaner

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N  
P L A N

## VORWORT



Ortskerne sind die „Visitenkarten“ unserer Dörfer. Das Ortsbild verkörpert für die Bürgerinnen und Bürger ein entscheidendes Charakteristikum der Wohn-, Tourismus- bzw. Arbeitsattraktivität.

Eine Umfrage der Bundesstiftung Baukultur zeigte im Ergebnis, dass für 96 Prozent der Gemeinden das Ortsbild bedeutsam für die „lokale und regionale Identität“ ist. (vgl. Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17 (2017): Baukultur Bericht, Stadt und Land, 2016/17, S. 64)

In den Ortsgemeinden Binningen, Brachtendorf, Brieden, Brohl, Düngenheim, Eppenbergl, Eulgem, Gamlen, Hambuch, Haurath, Illerich, Kaifenheim, Kail, Kalenborn, Landkern, Laubach, Masburg, Mönthenich, Roes, Urmersbach und Zettingen der Verbandsgemeinde Kaisersesch wurden Sanierungsgebiete ausgewiesen.

Diese Gestaltungsfibel soll Sie bei den geplanten Baumaßnahmen in den Sanierungsgebieten unterstützen und Ihnen Hinweise zur Gestaltung von Grundstücks- und Gebäudebestandteilen geben, um eine Aufwertung unserer Dörfer zu erreichen.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Albert Jung'. The signature is stylized and fluid.

Bürgermeister Albert Jung

# Ziele der Gestaltungsfibel

## Geltungsbereich

Die Gestaltungshinweise gelten für die Sanierungsgebiete in den Ortsgemeinden Binningen, Brachtendorf, Brieden, Brohl, Dingenheim, Eppenber, Eulgem, Gamlen, Hambuch, Hauröth, Illerich, Kaifenheim, Kail, Kalenborn, Landkern, Laubach, Masburg, Mönchenich, Roes, Urmersbach und Zettingen der Verbandsgemeinde Kaisersesch. Die genauen Abgrenzungen der Sanierungsgebiete sind den Sanierungssatzungen der jeweiligen Ortsgemeinden zu entnehmen.

## Rechtscharakter

Die Gestaltungsfibel hat keinen verbindlichen Rechtscharakter. Die Durchsetzung der Gestaltungsfibel basiert auf dem unterstellten, beiderseitigem Interesse von Antragsteller und Verwaltung an einer qualitätsvollen Sanierung der privaten Bausubstanz, und nicht auf der Durchsetzung einer Rechtsgrundlage. Die Gestaltungsfibel stellt primär eine Orientierungshilfe dar, die auch Verhandlungsbasis ist und ein flexibles Vorgehen je nach individueller Situation unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ermöglicht.

Die am Ende der einzelnen Unterkapitel aufgelisteten Kriterien sind indes zwingend zu beachten: Sie sind Grundlage für den Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen.

## Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie

Voraussetzung für die Inanspruchnahme von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ist der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung. Hierfür ist es erforderlich, dass das Modernisierungsvorhaben den Inhalten der Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie der jeweiligen Ortsgemeinde und dieser Gestaltungsfibel entspricht.

## Allgemeine Regelungen

Sämtliche Modernisierungs-/ Instandsetzungs- und sonstigen Maßnahmen sind so zu gestalten, dass sie sich in das ortstypische Erscheinungsbild einfügen.

## Verhältnis zum Bebauungsplan

Sind in einem Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen, so bleiben sie von dieser Gestaltungsfibel unberührt.

## Verhältnis zum Denkmalschutz

Für denkmalgeschützte Gebäude und Gebäudeensembles haben die Belange des Denkmalschutzes Vorrang gegenüber dieser Gestaltungsfibel.





# Warum die Gestaltungsfibel?

Die Gestaltungsfibel wurde vor dem Hintergrund der Genehmigungen nach § 144 BauGB erlassen. Sie stellt ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der Sanierungsziele in den Sanierungsgebieten dar.

Mit der Ausweisung von Sanierungsgebieten in den Ortskernen gem. § 142 BauGB wurde ein wichtiger Impuls für eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung initiiert. Das Ziel der Ausweisung der Sanierungsgebiete besteht darin, die Ortskerne wieder „fit“ zu machen und städtebauliche Qualität in die Ortskerne zu bringen. Für Grundstückseigentümer, Ansiedlungswillige und potenzielle Investoren gibt es neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände in den Sanierungsgebieten steuerliche Anreize, um in die (ortsbildgerechte) Sanierung der Gebäude zu investieren. Für private Hauseigentümer wird die Möglichkeit geschaffen, bei privaten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bei der Einkommensteuer geltend zu machen. So können nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) Herstellungs- und bestimmte Anschaffungskosten bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten steuerlich erhöht abgesetzt werden. Als grundsätzliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gilt der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung. Hierfür ist es erforderlich, dass das Vorhaben bzw. die bauliche Maßnahme den Inhalten der Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie der jeweiligen Ortsgemeinde und dieser Gestaltungsfibel entspricht.

Die vorliegende Gestaltungsfibel schafft nun die Grundlage dafür, um anstehende bauliche Sanierungen und Modernisierungen an privaten Immobilien zu unterstützen, die dazu beitragen, die besondere Charakteristik der einzelnen Ortsgemeinden zu erhalten - z.B durch Maßnahmen zur bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Erhaltung der ortsbildprägenden Dorf- und Gebäudestrukturen, energetische Sanierungen und Anpassungen an den demografischen Wandel wie z. B. Maßnahmen im Rahmen der Barrierefreiheit. Durch die Empfehlungen dieser Gestaltungsfibel sollen den Eigentümern die grundlegenden Regeln für Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben innerhalb der Ortsgemeinden vermittelt werden.

# Baukörper

Als Baukörper wird das Gesamtvolumen eines Bauwerks bezeichnet, das sich auf dem Grundstück des Eigentümers befindet. Zum Erhalt des regionalen Dorfcharakters gehört primär eine Rücksichtnahme auf die Baukörper, denn nicht nur in den neueren Baugebieten, sondern auch in den Ortskernen, wo noch zahlreiche traditionelle Gebäude (darunter zahlreiche alte Gehöfte) bestehen, wird der visuelle Eindruck oftmals durch Gebäude und Umbauten neueren Datums geschmälert, die wenig aufeinander abgestimmt sind - mit teils sehr unterschiedlichen Proportionen, Formen, wechselnden Farben und Materialien. Nicht Überformung, sondern behutsame Ergänzung stellt hierbei das Mittel der Wahl dar. Ergänzungen sollen sich daher also in puncto Proportionen, Größe, Form, Material und Farbe den bestehenden Baukörpern unterordnen.

## Gestaltung der Baukörper

(1) Die Baukörper sind in den Ortskernen in puncto Proportion, Größe, Baumasse, Form und Nutzung sowie in puncto Werkstoffwahl, Bauteile und Farbgebung im Einklang mit der umliegenden Bebauung - im Sinne einer regionaltypischen, positiv ortsbildprägenden Bebauung - zu gestalten. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

(2) Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sollen nach Möglichkeit in Grundriss und Stellung mit den ursprünglichen Gegebenheiten übereinstimmen. Vorhandene Baufluchten sollen beibehalten werden, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Abweichung möglich ist. Ersatz- und Umbauten sind auch bei zeitgemäßer Bauweise an die ursprünglichen Proportionen der jeweiligen Baukörper anzulehnen.

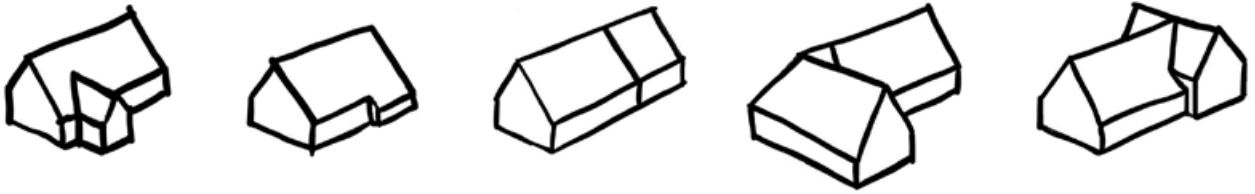
(3) Das Hauptgebäude soll als solches erkennbar sein und die klare Grundform des Baukörpers sollte durch einen Um- oder Anbau nicht verändert werden. Ein Anbau kann farblich oder im Material abgesetzt werden, sofern die wesentlichen Eckdaten des Hauptgebäudes übernommen werden.

(4) Die zum Baukörper gehörenden Haupt- und Nebengebäude sollen eine gestalterische Einheit bilden und sich insgesamt harmonisch einfügen.

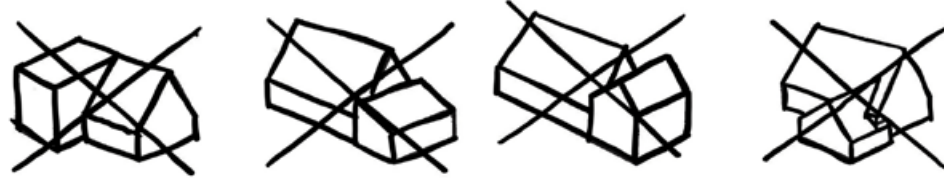
(5) Nebengebäude und Anbauten sind in Größe und Form den Hauptgebäuden unterzuordnen. Auf eine zurückhaltende Gestaltung ist allgemein zu achten.



Harmonisches Zusammenspiel von Hauptgebäude und Anbau



Wünschenswert



Nicht wünschenswert



Diskrepanz zwischen Hauptgebäude und Anbau (in puncto Dachform, Material, Farbgebung)



Gestalterische Disharmonie, Turm wirkt überdimensioniert



Gestalterische Disharmonie zwischen Hauptgebäude und Anbau

**i** Nicht bescheinigungsfähig sind

- Anbauten und Nebengebäude, die größer sind als der Hauptbaukörper.

# Dächer

Zum Erhalt der regionalen Baukultur gehört auch die Rücksichtnahme auf die Dächer. Während bei neueren Gebäuden bzw. Umbauten mit Neubaucharakter viele verschiedene Dachformen anzutreffen sind, die oftmals nicht mit der Umgebungsbebauung korrespondieren, herrschen bei den traditionellen Gebäuden in den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Kaisersesch überwiegend einfache Satteldächer vor, die meist mit Schiefer gedeckt sind und geringe Dachüberstände aufweisen. Als eine Abwandlung davon sind vereinzelt auch Krüppelwalmdächer, sowie Walm- und Mansardendächer anzutreffen. Die ortstypischen Dächer weisen, falls vorhanden, meist nur kleine Satteldachgauben oder Zwerchhäuser auf.

## Dachform

Die Dachform muss dem regionaltypischen, positiv ortsbildprägenden Charakter folgen. Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Flach- und Tonnendächer werden ausgeschlossen. Bei Nebengebäuden ist die Dachform des Hauptgebäudes zu übernehmen. Ausnahmen können z.B. erdgeschossige Anbauten sein, die als Terrasse genutzt werden.

## Dachneigung

Die Dachneigung muss dem regionaltypischen, positiv ortsbildprägenden Charakter folgen:

- bei Satteldächern: mindestens 45°
- bei Walmdächern: mindestens 35°
- bei Krüppelwalmdächern: mindestens 40° (Hauptdach)
- bei Mansarddächern: mindestens 35° beim oberen Teil, zwischen 70° und 80° beim unteren Teil

## Dachüberstände

Formen und Maße der Dachüberstände müssen dem regionaltypischen Charakter folgen. Traditionellen Gebäude weisen (wenn überhaupt) nur geringe Dachüberstände auf. Dachüberstände über 0,5m sind daher unzulässig.

## Dacheindeckung und Dachfarbe

(1) Bei der Dacheindeckung und Dachfarbe soll eine Orientierung an den traditionellen Materialien erfolgen. Für Dacheindeckungen sind somit regionaltypische Materialien (insbesondere Moselschiefer) zu bevorzugen. Bei Gebäuden aus der Zeit vor dem 19. Jahrhundert sollten Schieferdeckungen vorrangig in Altdeutscher Deckung mit scharfem Hieb und mit Moselschiefer ausgeführt werden. An neueren Gebäuden können auch andere Qualitätsschiefer in einfacheren Schablonen-Deckarten (wie z.B. Schuppen-Deckung und Bogenschnitt-Deckung) zur Anwendung kommen. Ist dies nicht möglich, sollte dunkles Eindeckungsmaterial bevorzugt werden, jedoch sollten gut sichtbare Architekturteile wie Attika, Schornsteinverkleidungen oder Vordächer und Gauben vorzugsweise in Moselschiefer, zumindest aber in Schiefer ausgeführt werden. Dacheindeckungen aus Industrieprodukten (z.B. Blech) sind unzulässig. Sollten Dächer mit künstlichen Materialien (z.B. Blech, Asbest- und Faserzementplatten) vorhanden sein, sollten diese durch eine Dacheindeckungen mit Schiefer ersetzt werden. Dies sollte insbesondere dann erfolgen, wenn es sich um Asbestzementplatten-Dacheindeckungen handelt.

(2) Als Dachfarben sind generell Schwarz- und Grautöne - insbesondere die Farben schwarz, dunkelgrau und blaugrau - zu bevorzugen. Die Farbgebung darf hiervon nicht grundlegend abweichen.

## Dachaufbauten

(1) Historische Dachaufbauten wie Zwerchhäuser und Spitzgauben sind zu erhalten.

(2) Dachloggien, Dachflächenfenster und verglaste Dachteile können, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, verwendet werden.

(3) Dachgauben sind aus ästhetischen Gründen den gebräuchlichen Dachflächenfenstern vorzuziehen. Zulässig sind Satteldachgauben. Die Seitenflächen der Gauben und Dachloggien sollen verschiefert werden. Bei neuen Gebäuden ist auch eine andere, optisch ansprechende Verkleidung mit Metallblech möglich. Dachgauben, die mit der Dachform des Hauptgebäudes brechen, sind unzulässig.

(4) Dachgauben und Dachflächenfenster sollten, soweit möglich, die Symmetrieachsen der Fenster und Türen der unteren Geschosse aufnehmen. Das Deckungsmaterial der Dachgauben ist dem des Hauptdaches anzupassen.

## Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sollen so angebracht werden, dass sie sich der Dachform anpassen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind im gleichen Dachneigungswinkel wie das Dach zu errichten, in die Dachflächen zu integrieren oder direkt auf der Dachhaut anzubringen. Die Farbgestaltung der Paneele sollte sich an der Farbgebung der Dacheindeckung orientieren und es sollten zusammenhängende Flächen gebildet werden (keine Stückelung). Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nicht an Wandflächen angebracht werden.



Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Mansardgiebeldach



Mansarddach mit Schopf

Ortstypische Dachformen





Positiv: Saniertes Fachwerkhaus mit Schiefereindeckung und Satteldachgauben (ortstypisch)



Negativ: überdimensionierter Dachüberstand (ortsuntypisch)



Negativ: Dacheindeckung mit glasierten grünen Ziegeln



Negativ: Unpassende Dachgauben (in puncto Form, Größe)



Negativ: Dacheindeckung aus Eternit

## i Nicht bescheinigungsfähig

- Flach- und Tonnendächer, Dächer mit einer Dachneigung < 20°
- ortsuntypische Dacheindeckungen aus Blech, Eternit sowie stark glasierte/ glänzende/ changierende Ziegel; großformatige Pfannen
- alle Dachfarben außer Schwarz- und Grautöne, die von der Umgebungsbebauung abweichen
- Dachüberstände größer als 0,5 m
- farblich abgesetzte Dachgauben; Dachgauben, die insgesamt mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen; tonnenförmige Dachgauben, Walm-, Fledermaus- und Seitschleppgauben
- aufgeständerte Solar- / Photovoltaikanlagen mit einer Höhe > 10 cm und Abweichung zur Dachneigung

# Außenwände, Fassaden, Farbgebung

Zur Unterstützung der regionalen Bauweise muss auch die Gestaltung der Fassaden und Außenwände und deren Farbgebung berücksichtigt werden. Während neuere Gebäude in Bezug auf die Außenwände und Fassaden meist eine breite Material- und Farbpalette aufweisen und dadurch meist wenig einheitlich wirken, sind die traditionellen Gebäude in den Ortsgemeinden durch gegliederte Fassaden mit Landhausputz (Putzfassaden), Natur-/Bruchstein (teilweise bis heute unter im Nachhinein aufgetragenen Putzschichten, Verkleidungen, Fliesen u.ä. verdeckt), Sichtmauerwerk oder Fachwerk (vereinzelt ebenfalls durch Putz oder Eternit verdeckt) geprägt, bzw. weisen Kombinationen der genannten Fassadenelemente und -materialien auf (sogenannte „Mischfassaden“). Bei vielen (älteren) Gebäuden sind zudem Wandverschieferungen insbesondere an der Wetterseite oder Straßen-Frontseite verbreitet.

## Fassadenmaterialien

Folgende Fassadenmaterialien sind in den Ortskernen zulässig: Natursteine (z.B. Grauwacke-Bruchstein und Basaltlava), Putz, Ziegel, Backsteine (Sichtmauerwerk), Schiefer und Holz. Unzulässig sind: Fliesen, metallische und textile Verkleidun-

gen, bituminöse Anstriche, Kunststoffe und Glasbausteinelemente.

## Fassadengestaltung, Fassadengliederung

(1) Bei älteren Gebäuden sollen die historisch vorgegebenen, stilprägenden Fassadengliederungen bei Sanierung, Umbau oder Neubau erhalten oder wiederhergestellt werden. Der ortsbildprägende Charakter ist zu erhalten.

(2) Historische Sichtmauerwerke aus Bruchstein und Fachwerkkonstruktionen sind zu erhalten. Fachwerkkonstruktionen und Bruchstein-Fassaden sollten im Rahmen einer Sanierung, wenn möglich, freigelegt werden. Vorhandenes sichtbares Fachwerk und Bruchsteine sollten erhalten und nicht verputzt oder verkleidet werden.

(3) Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist zu beachten, dass die ortstypischen Fassadenstile beizubehalten sind.

(4) Bei neueren Gebäuden ist bevorzugt Putz anzuwenden. Darüber hinaus sollten zumindest einzelne Gestaltungselemente verschiefert oder in Schiefer- oder Natur-Bruchstein-Mauerwerk ausgeführt werden.

(5) Häusergruppen sind in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

## Farbe der Fassaden

(1) Die Farbe der Fassaden und Außenwände ist von der Gliederung und Größe des Gebäudes, der Fassadenoberfläche und den angrenzenden Gebäuden abhängig.

(2) Damit die Farbgestaltung der Häuser in einem regionaltypischen Kontext steht, soll die Farbgestaltung entsprechend der regionaltypischen Vorkommen erfolgen (hier insbesondere in Anlehnung an das devonische Gestein der Grauwacke und des Basalts). Dementsprechend sind natursteinfarbene, erdfarbene, graue und weiße Farbtöne zulässig. Intensiv wirkende Farben, die nicht mit der Umgebung harmonieren (z.B. glänzende, grelle und leuchtende Farben), sollen nicht verwendet werden. Auch sollen keine glänzenden Lasuren, keine Kunstharzfarben und keine deckenden, sondern matte, diffusionsoffene Anstriche verwendet werden.

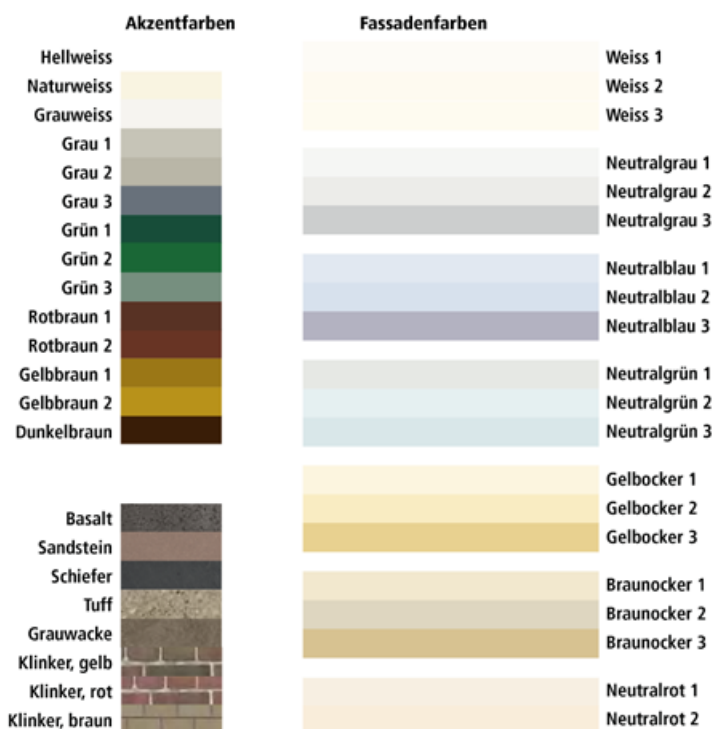
(3) Die Wandflächen sollen einfarbig sein, um ein harmonisches Bild zu erhalten. Für Türen, Gesimse, Sockel, Gewände und Fensterumrandungen dürfen hiervon abgesetzte Farbtöne verwendet werden. Fassadenteile, die der Gliederung oder als Schmuck der Fassade dienen, sind farblich mit einem zur Fassadenfarbe harmonisierenden Ton abzusetzen.

(4) Die gewählte Fassadenfarbe muss optisch und bautechnisch zum bestehenden Mauerwerk, den Gesimsen, dem Fugenmaterial etc. passen.

(5) Bei historischen Gebäuden sollten, soweit die ursprüngliche Farbgebung nicht bekannt ist, gebrochene Weißtöne verwendet werden. Der Farbenstrich sollte mit Kalk- oder Mineralfarben ausgeführt werden. Bei Fachwerkbauten soll eine Abstimmung im Einzelfall erfolgen.

(6) Sollten Fassaden mit künstlichen Materialien (Fliesen, Kunststoff, Eternit etc.) vorhanden sein, sollten diese, soweit bekannt, durch die ursprüngliche Fassadenbekleidung ersetzt werden. Dies sollte insbesondere dann erfolgen, wenn es sich um Asbestzementplatten- Wand-Bekleidung handelt.

(7) Motivmalereien und Musteranstriche sind unerwünscht.



Farbskala Fassadenfarben; Quelle: Leitfaden Farbkultur Mittelrhein, SGD Nord Koblenz et al., 2013



Positiv: renovierte Fachwerkfassade



Positiv: Landhausputz



Holzverkleidung (nicht ortstypisch, aber möglich)



nicht bescheinigungsfähig: mit Blockhausprofil verkleidetes Wohnhaus



Negativ: wechselnde Anstriche ohne Rücksicht auf die Umgebung



nicht bescheinigungsfähig: unangepasste Farbgebung (Typ „Schwedenhaus“)



Negativ: Motivmalerei



Negativ: Eternit-Verkleidung

## i Nicht bescheinigungsfähig

- Fassaden-/ Giebfeldverkleidungen aus Faserplatten (z.B. Eternit), Kunststoffen, Fliesen, Ausbildung sogenannter „Fliesen-Sockel“
- metallische Verkleidungen (z.B. aus Blech), Holzverkleidung Typ Blockhaus
- Glasbausteinelemente größer als 2,0 m<sup>2</sup>
- Gebäudeanstriche sowie Farb-Akzentuierungen in Leucht- und Signalfarben; intensiv wirkende Farben, die nicht mit der Umgebung harmonieren (z.B. glänzende, grelle, leuchtende Farben)
- Motivmalereien auf Gebäudefassaden (Graffiti, Airbrush, Fresko)
- farbliche Gebäudeverzierungen (aufgemaltes Mauerwerk, Musteranstriche etc.)

# Fenster, Schaufenster, Balkone, Türen, Vordächer

Zum Erhalt des regionalen Charakters muss die Gestaltung von Gebäudedetails wie von Fenstern, Balkonen und Türen berücksichtigt werden. Denn oftmals wird der visuelle Eindruck - gerade in den Ortskernen - durch unproportional eingebaute Fenster in alten Fassaden, durch die Verwendung unterschiedlicher und wenig aufeinander abgestimmter Materialien und Farben, unpassende Türen, unharmonisch angebrachte Vordächer etc. beeinträchtigt. Generell sind für Fenster, Schaufenster, Balkone, Türen und Vordächer ortstypische Materialien wie Holz zu bevorzugen. Fenster, Schaufenster, Balkone, Türen und Vordächer müssen sich darüber hinaus in puncto Gestaltung und Farbgebung harmonisch in die Fassaden einfügen.

## Gestaltung der Fenster, Schaufenster und Balkone

(1) Fenster und Schaufenster müssen sich in puncto Form, Material, Anzahl und Größenformat an der regionaltypischen, positiv ortsbildprägenden Bauweise orientieren. Die Wandfläche des Gebäudes muss überwiegen. Fensterumrahmungen können farblich abgesetzt werden, wobei Werkstoffe aus Putz, Naturstein oder Holz zu be-

vorzugen sind. Bei Häusergruppen sind die Fenster in Material, Form und Farbe gleichartig zu gestalten.

(2) Es sollen nach Möglichkeit stehende Fensterformate verwendet werden. Bei traditionellen Gebäuden sind stehende, gegliederte Fensterformate aus Holz als Sprossen oder Galgenfenster und deren Varianten zu bevorzugen. Fenster müssen von allen Seiten durch ein Mauerwerk umgeben sein.

(3) Beim Neueinbau von Fenstern ist die Form der ursprünglichen Fenster zu erhalten.

(4) Die Fenster müssen horizontal auf einer Linie und vertikal übereinander liegen, sofern keine bautechnische Ausnahme erforderlich ist.

(5) Fensterrahmen sollen sich farblich passend von der Fassade absetzen. Die Farben der Fensterrahmen dürfen mit den übrigen Farben des Gebäudes kontrastieren, wenn die Farbgestaltung insgesamt unaufdringlich bleibt. Gedeckte Farben sind zu bevorzugen.

(6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen die bestehende

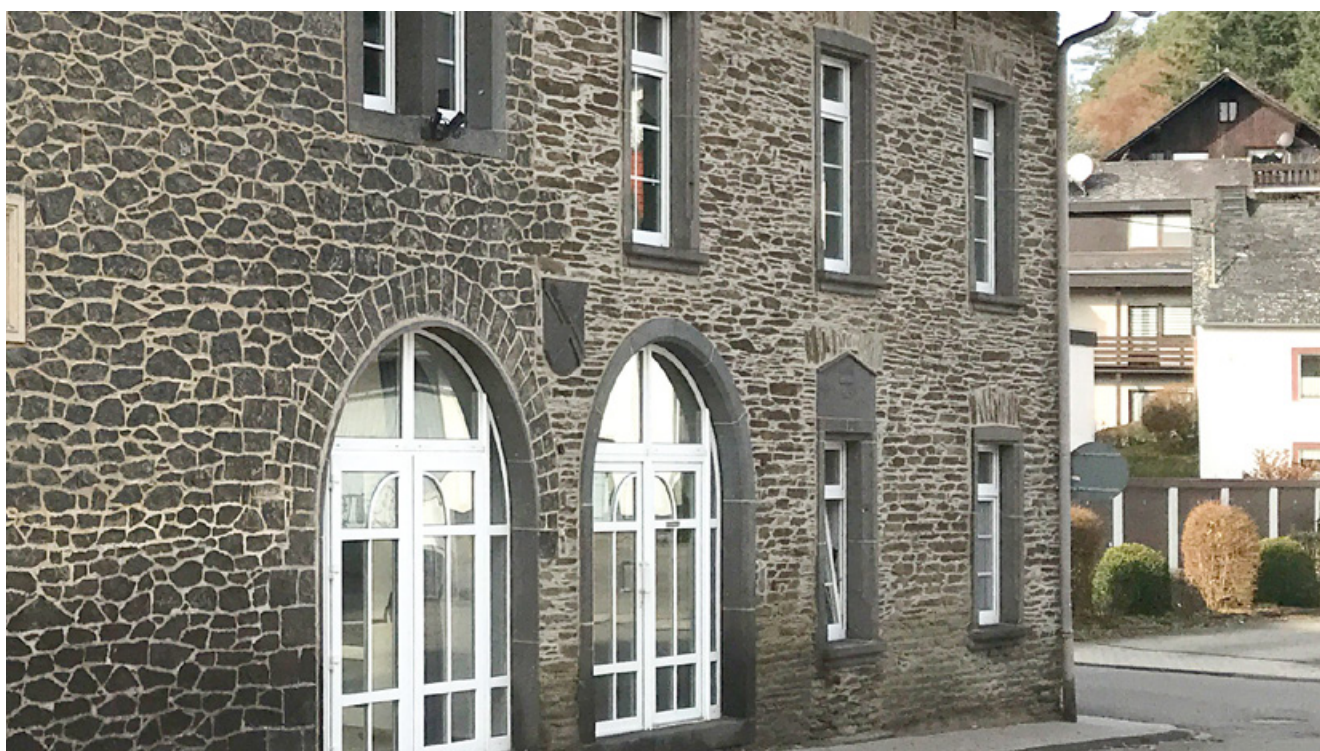
Gliederung der Fassade aufnehmen und berücksichtigen.

(7) Balkone müssen in puncto Größe, Farbe und Form zum Gebäude passen.

(8) Die Gestaltung der Haustüre ist mit der übrigen Fassade abzustimmen. Die Farben der Türen dürfen mit den übrigen Farben des Gebäudes kontrastieren, wenn die Farbgebung insgesamt unaufdringlich bleibt.

(9) Überdachungen von Haustüren sind zulässig, wenn sie in Größe, Form und Farbe mit der Gestaltung des Hauptgebäudes harmonisieren.

(10) Sonstige Überstände (z.B. Windfang, Vordach) müssen in puncto Größe, Farbe und Form zum Gebäude passen. Sie sollten sich unauffällig in die Fassade einfügen und möglichst filigran und schlicht wirken.



Positiv: auf Bestand abgestimmte Fensterelemente



Positiv: auf Bestand abgestimmte Fensterelemente



Negativ: variierende Fensterformate innerhalb einer Fassade



Negativ: aufgeklebte Fenstersprossen



Negativ: im Vergleich zum Hauptgebäude überdimensionierter Balkon



aufdringliche Farbgebung (Fensterrahmen, Klappläden)



Positiv: Schaufensterelemente sind an die Fassade angepasst



Negativ: Schaufenster berücksichtigt nicht die Gliederung der Fassade



Positiv: die Tür fügt sich farblich harmonisch in die Fassade ein



Positiv: das Vordach fügt sich harmonisch in den Bestand ein (Material/ Farbe)



Gestaltbruch



Negativ: Vordach wirkt überdimensioniert, bildet mit dem Gebäude keine Einheit



Beispiel für traditionelle Vordächer



## i Nicht bescheinigungsfähig

- Fensterelemente mit aufgeklebten Sprossen
- variierende Konstruktionsquerschnitte von Fenster-, Schaufenster- und Türrahmen/ nicht aufeinander abgestimmte Fensterformate innerhalb einer Fassade
- Schaufensterfronten, die nicht die Gliederung der Fassade berücksichtigen (die also nicht die Symmetrieachsen der Fenster und Türen der oberen Geschosse übernehmen)
- aufdringliche Farbgebung (leuchtende, grelle Farben)
- ortsunübliche Fensterformate (z.B. Rundfenster)
- von außerhalb sichtbare Rollladenkästen
- überdimensionierte Vordach- und Windfangkonstruktionen mit Überständen > 2,5 m und ohne Bezug zur Gebäudegestaltung

# Werbeanlagen, technische Aufbauten

Um mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, müssen sich Werbeanlagen in die Fassaden einfügen. Technische Aufbauten dürfen das Ortsbild nicht stören.

## Gestaltung der Werbeanlagen und technischen Aufbauten

(1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung sowie nur in der Erdgeschosszone sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig (mit Ausnahme von Auslegern wie z.B. Wirtshausschildern).

(2) Mit Werbeanlagen verbundene Kabelleitungen sind so zu verlegen, dass sie von außen nicht sichtbar sind.

(3) Werbeanlagen dürfen nicht an Dächern oder besonders großen, herausragenden Bauteilen, Türen und Toren angebracht werden.

(4) Werbeanlagen müssen sich der Fassade unterordnen. Sie dürfen zusammengekommen eine Breite von 1/3 der Hausbreite und eine Höhe von 1/5 der Fassadenhöhe, gemessen zwischen Traufe und Bürgersteig, nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf max. 2,5 m<sup>2</sup> pro Fassadeneinheit betragen. Die Werbeanlagen sind in Form, Farbe und Schriftart der Fassade anzupassen, an der sie befestigt werden. Ausgenommen sind geschützte bzw. marktübliche Warenzeichen.

(5) Unzulässig sind:

- Werbung mit blinkenden Farben
- aufblinkende oder sonstige Leuchtwerbung
- Werbeanlagen in Form von Video-Wänden (Laufschrift)
- Werbeanlagen, die sich in Grünflächen befinden
- Pylone und Sammelhinweisschilder

(6) Technische Anlagen, Antennen und Telekommunikationsleitungen dürfen das umliegende Ortsbild nicht stören.



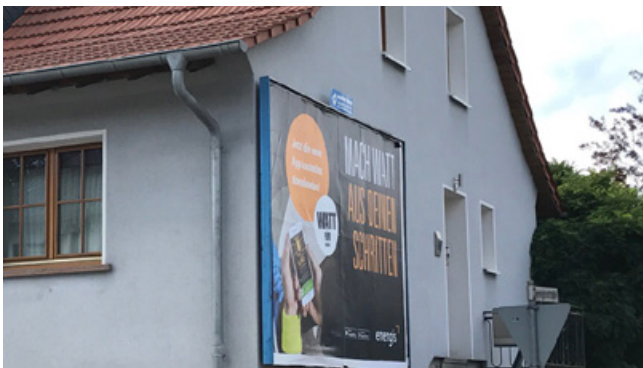
Positiv: an Gebäudebestand angepasste Ausleger



Negativ: großflächige Werbung



Negativ: Werbeanlagen reichen über das 1. OG hinaus



Negativ: Werbung außerhalb der Stätte der Leistung



Negativ: Werbeanlagen mit offenliegenden Kabeln

## i Nicht bescheinigungsfähig

- Werbeanlagen, mit einer Breite von über  $\frac{1}{3}$  der Hausbreite, einer Höhe von über  $\frac{1}{5}$  der Fassadenhöhe (gemessen zwischen Traufe und Bürgersteig) sowie einer Gesamtgröße von über  $2,5 \text{ m}^2$  pro Fassadeneinheit
- Werbeschilder außerhalb der Stätte der Leistung (z.B. Werbeschilder an Wohngebäuden)
- freistehende Werbeanlage auf Grünflächen
- Pylone und Sammelhinweisschilder
- aufblinkende oder sonstige Leuchtwerbung
- Werbeanlagen in Form von Video-Wänden



# Stellplätze und Garagen

## Gestaltung der Stellplätze und Garagen

(1) Garagen müssen in puncto Höhe, Dachneigung und Material mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.

(2) Die Wandverkleidungen der Garagen sind an die der Hauptgebäude anzupassen. Unzulässige Wandverkleidungen der Garagen sind: Fliesen, metallische Verkleidungen, textile Verkleidungen, Glasbausteine.

(3) Garagen, die auf einem Grundstück nebeneinander gebaut werden, sind mit gleicher Traufhöhe, Dachneigung und gleichem Dachmaterial zu errichten. Carports oder Stellplätze müssen mit dem Hauptgebäude harmonisieren.

(4) Die Dächer der Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Farbe den Dächern der Hauptgebäude anzupassen. Bei Flachgaragen sind begrünte Dächer zulässig.

(5) Der Bodenbelag eines Stellplatzes oder einer Garagenzufahrt ist so zu konzipieren, dass Wasser hindurchfließen kann. Hierzu zählen auch Zufahrten und Zuwege.



Positiv: Hauptgebäude und Carport bilden eine Einheit



Positiv: Hauptgebäude und Carport bilden eine Einheit, wasserdurchlässige Zufahrt



Negativ: angebauter Carport ohne Bezug zum Hauptgebäude

## i Nicht bescheinigungsfähig

- angesetzte Garagen / Carport-Konstruktionen ohne gestalterischen Bezug zum Hauptgebäude
- Garagenzeilen und improvisierte Fahrzeugunterstände
- großflächig versiegelte Stellplatzflächen (z.B. asphaltiert)

# Freiflächennutzung, Gestaltung der Außenanlagen

Durch eine harmonische Freiflächennutzung und Gestaltung der Außenanlagen (Gärten, Höfe, Fassadenbegrünung, Zäune etc.) kann ein Beitrag zu einem attraktiven Ortsbild geleistet werden.

## Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen

(1) Die Bodenbelegung muss zum Gesamtgrundstück ein harmonisierendes Bild darstellen und sich an die Umgebung anpassen.

(2) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

(3) Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen ist für ein attraktives Ortsbild von Vorteil. Es sollen nur einheimische

Sträucher, Blumen und Bäume verwendet werden (keine exotischen Gehölze).

Holzzäune oder Heckenpflanzungen statt Zaunanlagen.

## Einfriedungen, Zäune

(1) Einfriedungen beschreiben Trenneinrichtungen und Bepflanzungen, die der Abgrenzung von Grundstücken dienen. Einfriedungen sollen sich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben an die ortsüblichen Gegebenheiten anpassen.

(2) Die Art und Höhe der Einfriedungen ist auf die jeweilige Situation abzustimmen.

(3) Einfriedungen dürfen das Umgebungsbild nicht beeinträchtigen und sind stets in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten.

(4) Für die Einfriedungen dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

(5) Jägerzäune und Maschendrahtzäune sind nicht regionaltypisch und daher zu vermeiden. Vorzuziehen sind natürliche



Negativ: Stützmauer aus Betonsteinen



Positiv: Heckenpflanzung als Einfriedung

## i Nicht bescheinigungsfähig

- Jägerzäune und Maschendrahtzäune
- Einfriedungen mit grellen Farben
- Stützbauwerke und Gestaltelemente aus Beton



# Inkrafttreten

Die Gestaltungsfibel wurde von den Ortsgemeinden Binningen, Brachtendorf, Brieden, Brohl, Düngenheim, Eppenberg, Eulgem, Gamlen, Hambuch, Hauroth, Illerich, Kaifenheim, Kail, Kalenborn, Landkern, Laubach, Masburg, Möntenich, Roes, Urmersbach und Zettingen beschlossen und tritt mit dem jeweiligen Beschluss durch die Gemeinderäte in Kraft.

## ► Fazit

Diese Gestaltungsfibel bildet die Grundlage, um anstehende bauliche Sanierungen und Modernisierungen an privaten Immobilien zu unterstützen, die dazu beitragen, die Charakteristik der einzelnen Ortsgemeinden zu erhalten. Gleichzeitig bildet sie die Grundlage, um Bürgerinnen und Bürger im Hinblick auf gestalterische

Belange zu sensibilisieren, indem die grundlegenden Regeln für Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben vermittelt werden, die dafür sorgen sollen, dass sich die Sanierungen harmonisch in die Ortsbilder einfügen. Dadurch und aufgrund der Tatsache, dass diese Gestaltungsfibel – zur Durchsetzung gestalterischer Mindestanforderungen – auch nicht-förderfähige Maßnahmen benennt, kann die Gestaltungsfibel insgesamt einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Sanierungsziele, insbesondere zur Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz und allgemein zur Förderung der regionaltypischen, positiv ortsbildprägenden Bauweise leisten.

