



Diese Ortsbildsatzung gliedert sich in 3 Teile:

Teil 1: Satzung (mit Vorbemerkungen)

Anhang zu Teil 1: Plan mit Gebietseinteilung

Teil 2: Gestaltungshinweise und Empfehlungen

Teil 3: Allgemeine Anmerkungen zu den Themen

Energetische Sanierung

und Nutzung regenerativer Energien

Teil 2:

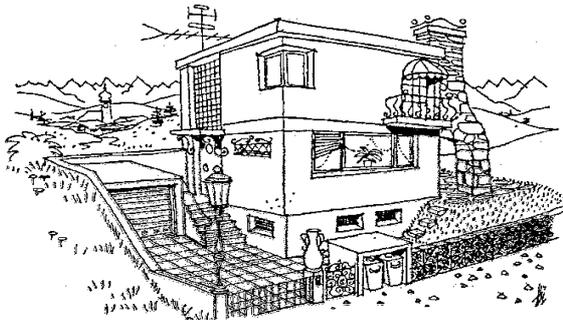
GESTALTUNGSHINWEISE u. EMPFEHLUNGEN

Als Anhang / Teil II zur ORTSBILDSATZUNG

Die folgenden Gestaltungshinweise und Empfehlungen sind zwar nicht verbindlich, die Gemeinde appelliert jedoch an die Verantwortung jedes Eigentümers / Sanierers und Planers, die Vorschläge im Sinne eines attraktiven Ortsbildes in Erwägung zu ziehen und im eigenen Interesse (Wertsteigerung, positive Nachbarschaftsgestaltung, etc.) um zu setzen.

Allgemeines Vorwort:

Völlige Gestaltungsfreiheit kann auch zu rücksichtslosem Chaos führen



(Quelle: Fernlehrgang Baubiologie)

Eine völlige Gestaltungsfreiheit führt in der Regel zu rücksichtslosem Chaos.

Dem gegenüber stehen die von der Mehrzahl geschätzten homogenen Strukturen in historischen erhaltenen Dorf- und Stadtgebieten bzw. Orten, in denen eine Gestaltungssatzung bereits einen Rahmen der neueren Maßnahmen vorgeben. Durch die Anwendung der regional verfügbaren Baustoffe mit ihrer ortstypischen Farbigkeit und Materialität erhielten diese Altstädte / Dörfer ihren besonderen Charme. Dabei wurde trotz einer Einheit – oder nennen wir es „einen Rahmen“ – eine individuelle Vielfalt geschaffen.

Wenn Sie ein Denkmal bzw. ein Gebäude mit „besonders erhaltenswerter Bausubstanz“ besitzen oder in unmittelbarer Umgebung eines solchen Gebäudes wohnen: sehen Sie den Denkmalschutz bzw. eine denkmalähnliche Behandlung des Gebäudes als Chance und Besonderheit und nicht nur als lästige Bürde. Gerade diese Objekte machen den besonderen Reiz einer Nachbarschaft und somit auch die Werterhaltung und ggf. Wertsteigerung Ihres eigenen Gebäudes bzw. eines Quartiers aus.

Welche Gebäude denkmalgeschützt sind, erfahren Sie im „Verzeichnis der Kulturdenkmäler“ des Rhein-Lahn-Kreises (<http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Rhein-Lahn-Kreis.pdf>). Außerdem sind die dort gelisteten Objekte (Stand 10-2010) in der anhängenden Karte gekennzeichnet.

Um Ihr Bauvorhaben verständlich zu machen und auch um Ihre eigene Planung zu überprüfen, empfehlen wir eine **Fotodokumentation** einschließlich der Nachbarbebauung und/oder **Ansichtszeichnungen mit Darstellung der Nachbargebäude** (bzw. Teile davon) den Bauvoranfragen bzw. Bauantragsunterlagen bei zu fügen.

Weiter sind zur Überprüfung von Materialwahl, Farbwahl etc. Musterflächen bzw. Materialcollagen im Rahmen der Planung dringend zu empfehlen. Lassen Sie beispielsweise Farbmuster des Malers erst 2-3 Tage zu verschiedenen Tageszeiten auf sich wirken, bevor Sie sich endgültig entscheiden.

Mit einem Bebauungsplan bzw. einer Gestaltungs- oder Ortsbildsatzung können viele Dinge geregelt werden. Nicht immer hat das nur positive Auswirkungen. Nicht selten werden damit Möglichkeiten ausgeschlossen, die eigentlich an der Stelle sinnvoll wären. Andererseits werden selbst durch strenge Vorgaben nicht alle negativen Möglichkeiten ausgeschlossen.

Deshalb wurde für die vorliegende Satzung (Teil 1) beschlossen, so wenig wie möglich Vorgaben zu machen und das „harmonische Einfügen in die Umgebung“ voraus zu setzen.

Da jedoch die Umgebung bereits sehr stark überformt bzw. unharmonisch sein kann, sollen einige grundsätzliche Empfehlungen als Hilfe gegeben werden:

Im Einzelnen:

(ohne Anspruch auf Vollständigkeit, eine individuelle Beratung ist auf jeden Fall sinnvoll)

Eingänge (und Barrierefreiheit allgemein):

Bei der Neugestaltung von Eingängen (und natürlich generell bei Neubauplanungen und Umgestaltungen von Bestandsbauten) sollte das Thema Barrierefreiheit immer eine Rolle spielen. Jeder wird irgendwann älter oder kann aufgrund einer Krankheit oder eines Unfalls gehbehindert werden. Auch für junge Familien (Kinderwagen,...) ist Barrierefreiheit ein wertvoller Komfort.

Nicht überall kann Barrierefreiheit optimal gelöst werden. Es sollte aber stets dieser Gedanke mit einbezogen und abgewogen werden.

Übrigens: Mit Stand 2012 gibt es von der KfW zinsgünstige Finanzierungsmittel im Programm „Altersgerecht Umbauen“ zur „Förderung des Barriereabbaus im Wohnungsbestand“.

Informationen und persönliche Beratungsleistungen werden (Stand 10-2012) von folgenden Beratungseinrichtungen angeboten:

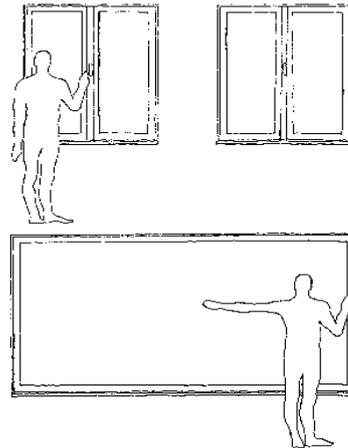
- Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen + Wohnen in Mainz, Telefon: 06131/22 30 78, www.barrierefrei-rlp.de.
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Seniorenbüro "Die Brücke", Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems, Telefon: 02603/972- 336

Fenster:

Gleichgewicht.

»Fenster sind die Augen eines Hauses«, sagten die alten Baumeister. Höhe, Breite, die Einteilung der Sprossen und der Fensterkreuze, das alles gehörte zur Ordnung, zur Schönheit des Entwurfs. Wer heute etwas daran ändert, pfuscht dem alten Architekten nachträglich ins Handwerk.

Das querliegende Einscheiben-Fenster sollte überhaupt Hausverbot erhalten. Es paßt nirgends und zerstört am gründlichsten. Als ob sich einer die Nase waagrecht ins Gesicht dreht.



(Quelle: „Bauen und bewahren auf dem Lande“)

Anmerkung der Verfasser: Bei historischen Bauten ist man gut beraten die „Hochformat-Regelung“ ein zu halten bzw. wieder her zu stellen. Das man dem Querformat grundsätzlich „Hausverbot“ erteilen sollte, möchten wir in Bezug auf Gebäude des Bauhausstil sowie vielen Gebäuden der 1960er und 1970er Jahre sowie modernen Gebäuden nicht bestätigen.

Fassaden:

Bei Instandhaltungen, Instandsetzungen, bei Neubauten und Ergänzungsbauten sowie umfangreichen Umbauten und Modernisierungen sind moderne Materialien zugelassen.

Die sichtbare und klare Darstellung Alt-Neu ist ausdrücklich erwünscht. Gestalterisch hilfreich ist in diesem Zusammenhang die Ausbildung einer „Fuge“ (z.B. Glasbauteil als Koppelstück zwischen Alt und Neu).

Weitere Hinweise s. auch in Teil III.

Dächer:

Neue Gaubenfenster bzw. der gesamte Gaubenaufbau sollten die Fluchten der in den darunter liegenden Geschossen liegenden Fenstern bzw. der darunterliegenden Fassade aufnehmen um ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen.

Hofanlagen (Haus, Hof, Scheune):

Oft werden alte Hofanlagen als Last gesehen. In Wirklichkeit sind sie aber nicht selten eine Chance: Ausbaureserven (auch Teilausbauten oder „Haus in Haus-Lösungen“ sind möglich!) oder komplette Umplanungen zu Wohnungen, Büro- oder Praxisflächen, etc. sind denkbar.

Die Stichworte „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“, „Mehrgenerationenhof“, „Seniorenscheune“, etc. lassen viel Spielraum für individuelle Lösungen. Auch im Hinblick auf Barrierefreiheit und behindertengerechte Wohnungsgrundrisse bieten die großen Scheunenanwesen großes Potential.

Sockelausbildungen:

Bei der Neugestaltung bzw. Sanierung von Sockelflächen sollte auf glatte Materialien wie Riemchen o. ä. verzichtet werden. Eine diffusionsfähige Putzoberfläche bzw. das Freilegen von Bruchsteinsockel ist immer die bessere Wahl um einerseits optisch eine Aufwertung zu erhalten und andererseits Bauschäden zu vermeiden. Sperrende Materialien und gebrannte und glasierte Oberflächen lassen Feuchte die einmal eingedrungen ist, nur sehr langsam bzw. gar nicht hinaus. Das führt langfristig zu Schäden und schlimmstenfalls sogar zur Verlust der Bausubstanz.

Bei feuchten Sockeln ist es ratsam Ursachenforschung zu betreiben.

Ein sogenannter Sanier- oder Opferputz zieht Feuchte aus dem Mauerwerk. Diese Art von Putzen sind nur temporär und fallen nach entsprechender Durchfeuchtung ab. Ist die Ursache dann noch nicht behoben muss der Vorgang ggf. wiederholt werden.

Bei der Farbgestaltung von Sockel, Fassaden und Fensterleibungen wird empfohlen frühzeitig ein Farbkonzept zu erstellen. Sockel und Fensterleibungen können z.B. im gleichen Farbton gestrichen werden um ein homogenes Bild zu erhalten.

Übrigens: feuchte massive alte Keller sollten über Winter – bei trocken kalter Winterluft! - gelüftet werden! Lüften im Sommer bewirkt noch mehr Feuchteintrag im Keller: Warme, feuchte Sommerluft dringt durch das geöffnete Fenster ein und kondensiert an den kalten (Wand-) Oberflächen. Wenn im Sommer gelüftet werden muss, sollte dies in den Nachtstunden erfolgen.

Vordächer:

Vordächer sind in Neigung und Material dem Hauptdach an zu passen oder bewusst modern, aber zurückhaltend, zu gestalten.

Bildbeispiele mit modernen, zurückhaltenden Gestaltungsmöglichkeiten finden Sie in der Infomappe mit „Positiven Beispielen“*

Einfriedungen, Außenanlagen

Die gebietstypischen historischen Einfriedungen sollten auch bei Neubauten umgesetzt werden.

Es ist ausdrücklich erwünscht, dass alte Toranlagen erhalten werden.

Die Flächenversiegelung sollte so reduziert wie möglich gehalten werden.

Vorgärten und Grünbereiche zur Straßenseite sind ausdrücklich erwünscht.

Bodenbeläge: Ortstypische Materialien sowie wasserdurchlässige Materialien sind ausdrücklich empfohlen.

Anmerkungen zu den Gebieten:

GEBIET 1:

Geltungsbereich: *Grabenstraße, Waldstraße (jew. ohne Bereich „Hahnsfeld“), Helenenstraße*

Durch die großzügigen Vorgartenzonen wirkt der Straßenraum sehr breit. Zur Auflockerung des Straßenraumes sind offene Carports und größere Vegetation (Bäume) in den Abstandsflächen erlaubt. Hierbei ist der Einblick von Ausfahrten in den Straßenraum zu gewährleisten und dauerhaft zu erhalten.

GEBIET 2:

Geltungsbereich: *Grenzweg Hochstraße, Rosenstraße, Bergstraße, Landgrabenstraße*

GEBIET 3:

Geltungsbereich: *südliche Grundstücke Feldstraße (West) bis ca. Helenenstraße, Gartenstraße, Holzappeler Str. (westlicher Teil / Ortsausgang)*

GEBIET 4:

Geltungsbereich: *südliche Grundstücke Feldstraße (Ost) ab ca. Helenenstraße und Alter Dorfweg, Friedrichstraße (Süd), Bergstraße (Süd), Diezer Straße (bis Abzweig Wilhelmstraße bzw. Friedrichstraße), Wilhelmstraße, Hambachstraße*

Der im Bereich der Diezer Straße charakteristische (aber nicht durchgängig vorhandene Zwerchgiebel) kann entsprechend der ortsüblichen Vorgaben umgesetzt werden, ist aber nicht zwingend erforderlich.

GEBIET 5 „Alter Ortskern“:

Geltungsbereich: *Obergasse, Holzappeler Straße (südlicher Abzweig), Karlstraße, Am Rathaus, Mittelstraße, Luisenstraße, Diezer Straße (S-Kurve bis Wilhelmstraße), Oberscheidstraße und Schulstraße (West) incl. Nebenstraßen*

Die großen Hofanlagen und Scheunenflächen sollen einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden können. Über ortstypische Materialität, Bauelemente und Formen soll der Charakter des Ortsbildes in diesen Bereichen besonders Rechnung getragen werden.

GEBIET 6:

Geltungsbereich: *östlicher Teil Schulstraße*

GEBIET 7:

Geltungsbereich: *Lahnblick (nördlich der Lahnblickhalle)*

Der Bereich von Lahnblickhalle bis Langenscheider Weg / Oberscheidstraße gehört charakteristisch zum Baugebiet „Erzgrub“ und soll sich gestalterisch an dessen Bauweise und Materialität orientieren.

Weitere **Gestaltungshinweise und Empfehlungen** sind **im Teil III** zu finden, der im Wesentlichen zu den Stichworten „Energetische Sanierung“ und „Nutzung regenerativer Energien“ Anregungen gibt.

Außerdem wird im Rathaus Altendiez eine ***Infomappe mit „Positiven Beispielen“** bereitgehalten. Sie wurden von den Architektinnen Sonja Meffert und Nicole Lieber im Rahmen der Arbeit an der Ortsbilsatzung in Form einer Präsentation zusammengestellt.

Jeder Interessierte kann die Mappe im Rathaus einsehen.

Aufgestellt:

Architekturbüro LIEBER ÖKOLOGISCH / Bürogemeinschaft b@ugil.de architekten

Dipl.-Ing. (FH) Nicole Lieber, 65582 Diez

in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis „Ortsbilsatzung“

Diez, 2011 - 2013