

STADT LOLLAR



Landesprogramm zur "Dorfentwicklung"

Städtebaulicher Fachbeitrag
für die Stadtteile Lollar, Ruttershausen, Odenhausen
und Salzböden

Mai 2014

Dipl.-Ing. Christoph Henkel
Stadt- und Landschaftsplanung

Forsthausstraße 5
35435 Wettenberg

Tel.: 06406/8344433
christoph.henkel.stadtplanung@t-online.de

Inhalt

Vorbemerkung.....	3
1. Ortsbild und Bauweise in den Stadtteilen	5
1.1 Stadtteil Lollar	5
1.2 Stadtteil Ruttershausen.....	8
1.3 Stadtteil Odenhausen	11
1.4 Stadtteil Salzböden.....	14
2. Kriterien zu Einzelheiten der Baugestaltung	17
2.1 Einfügen der Bauwerke, Bauteile und des Bauzubehörs.....	17
2.2 Dächer	17
2.3 Fassaden.....	18
2.4 Fenster, Türen, Tore u. Hauseingänge	18
2.5 Außentreppen	19
2.6 Vordächer	19
2.7 Balkone und Loggien	19
2.8 Werbeanlagen	19
2.9 Höfe, Vorgärten und Einfriedungen.....	20

Vorbemerkung

Im Rahmen des städtebaulichen Fachbeitrages zur "Dorfentwicklung" sind gemäß den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der regionalen Entwicklung, Fördergebiete nach städtebaulichen und siedlungsgeschichtlichen Aspekten abzugrenzen. Ergänzend werden als Hilfestellung für die Beurteilung und Bewilligung der Förderung privater Maßnahmen in den einzelnen Gebieten ein "Kriterienkatalog für eine ortstypische Bauweise" mit Gestaltungsempfehlungen erstellt.

Die Abgrenzung der Fördergebiete orientiert sich an der vorrangig ländlich geprägten Bebauung in den alten Ortskernen bis 1950. Insbesondere im zentralen Stadtteil von Lollar erfolgte im Anschluss an den alten Ortskern auch eine Besiedlung, die sowohl durch die Industrialisierung als auch durch landwirtschaftlichen Nebenerwerb geprägt wurde. Die um 1900 bis 1930 entstandenen Gebäude wurden überwiegend in massiver Bauweise errichtet und für die Selbstversorgung durch landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude ergänzt.

Die städtebauliche Qualität und der baugeschichtliche Wert des Stadtbildes sollen im Rahmen der Dorferneuerung durch ortsbildbezogene Gestaltungsempfehlungen gewahrt und gestärkt werden. Ziel ist die Erhaltung der örtlichen Identität, der städtebaulich prägenden Baustruktur und die Bewahrung ortstypischer Gestaltungsmerkmale, wie Bauweise, Gebäudeproportion, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstand, Gauben, Hauseingänge, Fenster, Baumaterialien, Maßstäblichkeit, Form und Farbgebung.

Insbesondere sollen alle von öffentlichen Flächen, Straßen und Plätzen einsehbaren Baukörper und Bauteile so gestaltet werden, dass sie ein auf die umgebende Bebauung gestalterisch abgestimmtes Äußeres erhalten. Bei Renovierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sollen bestehende ortstypische Gestaltungsmerkmale und Materialien beachtet und berücksichtigt werden wobei auch in Einzelfällen angepasste moderne Gestaltungslösungen möglich sind.

Zahlreiche bestehende Fachwerkfassaden wurden in jüngster Zeit durch Um- und Anbauten erheblich verändert, mit ortsfremden und das Fachwerk wegen mangelnder Hinterlüftung akut gefährdenden Materialien, wie Asbestzementplatten, Kunststoffpaneelen oder bitumierte, geschosshohe Pappelen verkleidet oder auch verputzt. Ihre Entfernung und die fachgerechte Sanierung der Fassade soll mit Hilfe der vorliegenden Gestaltungskriterien sowohl im Interesse der Substanzerhaltung wie auch der Stadtbildpflege gefördert werden.

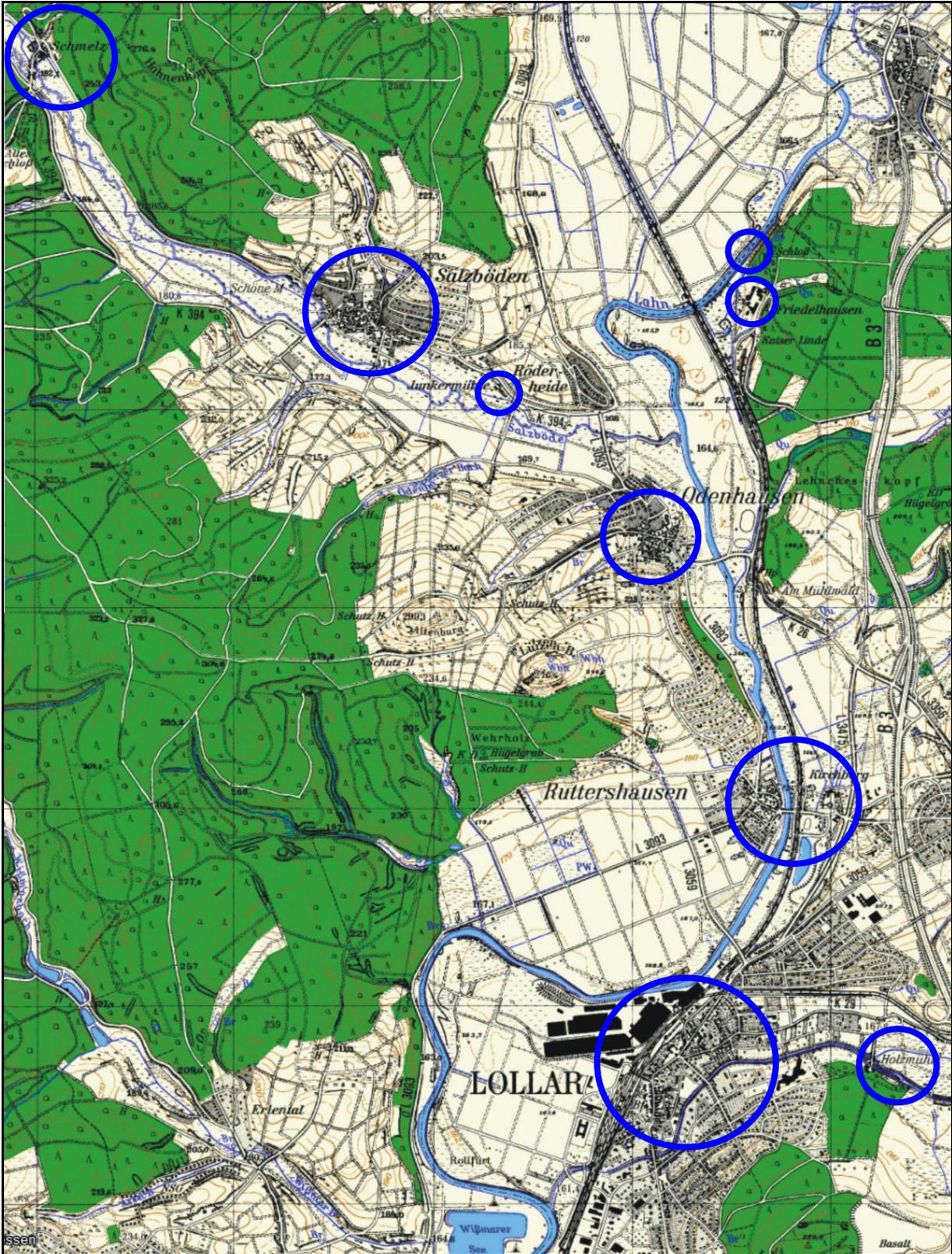
Die Freilegung von Fachwerk betrifft ausschließlich bauhistorisch wertvolles Fachwerk (Sichtfachwerk). Es sind nur wenige Gebäude davon betroffen, die in der Regel für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet sind. Dennoch gibt es bereits positive Beispiele, die insbesondere von Gewerbetreibenden werbewirksam umgesetzt wurden. Ein attraktives Ortsbild wirkt sich auch positiv auf die Situation der Gewerbetreibenden aus.

Ebenso haben einzelne Gestaltungselemente wie Fenster, Türen, Tore und Hauseingänge erhebliche Bedeutung für das historische Ortsbild. Auch hier sind bei der Erneuerung, Sanierung oder Instandsetzung vorhandene und überlieferte Maßstäblichkeiten, Formen und Materialien zu beachten und zu erhalten.

In der Kernstadt von Lollar im Zuge der "Giessener- und Marburger Straße" ist die Gestaltung der Werbeanlagen von herausragender Bedeutung. Das Stadtbild und das Image von Lollar wird durch die Vielzahl der Geschäfte, Dienstleistungseinrichtungen und gastronomischen Betriebe und somit von der Gestaltung, Anordnung und Dimensionierung deren Werbeanlagen geprägt.

Die Erhaltung ortsbildprägender bzw. denkmalpflegerisch bedeutsamer Gebäude ist als eine gemeinschaftliche Aufgabe im öffentlichen Interesse einzustufen. An die Eigentümer werden somit im Rahmen der Förderung bei der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude und Außenanlagen besondere Anforderungen gestellt.

Übersichtsplan zur Lage der Fördergebiete



1. Ortsbild und Bauweise in den Stadtteilen

1.1 Stadtteil Lollar

Ortsbild und Bauweise

Die einzelnen Quartiere im Stadtteil Lollar zeichnen sich durch gewachsene soziale und bauliche Strukturen aus, die in verschiedenen Zeitepochen entstanden sind. Das Ortsbild des alten Ortskerns wurde durch die inzwischen eher untergeordnete dörflich - ländliche Bebauung (Fachwerkbauweise) im Bereich des nördlichen Abschnitts der "Gießener-", der "Kirch-" und "Bleichstraße" geprägt. Die Gebäude entlang der "Marburger-, Daubringer- und Lumdastraße Straße" wurden im Rahmen der Industrieansiedlung (Buderus) vorrangig um die Jahrhundertwende zwischen 1900 und 1930 zum Teil im Stil der Gründerjahre errichtet.



Gießener-/Kirchstraße im 19. Jahrhundert



Gießener Straße heute



Lumdastraße



Zum Löwen, ehemalige Gaststätte

Inzwischen sind insbesondere im Zuge der Ortsdurchfahrt etliche Gebäude durch moderne Bauten (siehe Sparkasse, Volksbank etc.) ersetzt worden.

Mit in die Abgrenzung der Fördergebiete wurde als solitäres Gebäudeensemble die "Holzmühle" aufgenommen, die einen herausragenden Stellenwert für die Lollarer Siedlungsgeschichte hat. Jahrhundertlang abseits von Lollar gelegen, wurde die Holzmühle erstmals um 1500 erwähnt. Die heutigen vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen sind um die Jahrhundertwende im Rahmen einer Modernisierung und Erweiterung des Betriebes mit einer Dampfkesselanlage 1894 entstanden. 1972 wurde der Mühlenbetrieb aufgegeben.

Das Kerngebiet zeichnet sich überwiegend durch eine gemischte Nutzung der Gebäude und Grundstücke aus, während die angrenzenden Quartiere vorrangig dem Wohnen dienen. Im Bereich der Gießener- und unteren Marburger Straße ist die zweigeschossige zur Straße hin giebelständige Bebauung prägend, mit zum Teil noch vorhandenen rückwärtig dazu rechwinklig angeordneten Nebengebäuden und Scheunen, die früher vorrangig für die Selbstversorgung oder als Werkstatt genutzt wurden.

Die Dachlandschaft weist derzeit noch einen gewissen Grad an Geschlossenheit auf, daher sollten Um- und Neubauten im Stadtkern die vorhandenen Dachformen aufnehmen und berücksichtigen. Die Dachlandschaft bestimmenden Satteldächer haben eine Dachneigung von 45° bis 55° und sind meist mit Ziegeln (Doppelmuldenfalz, rot, braun, anthrazit) oder mit Schiefer eingedeckt. Daneben wurden in der jüngeren Vergangenheit einige das Ortsbild bestimmende herausragende Gebäude mit Flachdach errichtet. Auch zukünftig können moderne Gestaltungselemente wie Flachdächer oder Glasfassaden verwendet werden, wenn sie sich in die umgebende Bebauung einfügen und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Dachgauben sind in Lollar nur selten errichtet worden. Oft sind Zwerchhäuser oder Zwerchgiebel bei Gebäuden zu finden, die Ende de 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Die Gauben wurden meist als Giebel- oder Schleppegaupe ausgebildet. Während im eher ländlich geprägten ältesten Teil Lollars die Fachwerkbauweise vorherrscht wurden die Wohngebäude im Zuge der Marburger-, Daubringer- und Lumdastraße überwiegend in massiver Bauweise, zum Teil als Sichtmauerwerk mit Back- oder Schlackesteinen errichtet. Zwei Villen in der Marburger Straße zeichnen sich durch den typischen Baustil der Gründerjahre mit historisierenden Elementen aus (Erker, aufgesetztes Fachwerk, Türmchen). Ortsbildprägend ist auch die denkmalgeschützte Post in der Marburger Straße/Lumdastraße mit den das Fassadenbild bestimmenden hohen Rundbogenfenstern und begleitenden Backsteinbändern.

Abgrenzung des Fördergebietes



Bleichstraße



Kirchstraße/Keul



Daubringer Straße



Holzühle

Das Fördergebiet umfasst den alten Stadtkern von Lollar mit seiner noch ländlich geprägten Bauweise im Bereich des nördlichen Abschnitts der Gießener Straße 45/50 bis 1/2, die

untere Marburger Straße 2/3 bis 16/65, die Kirchstraße und Bleichstraße komplett, die Daubringerstraße 5/6 bis 36/41, die Steinstraße 1/12 bis 17/26 und die Lumdastraße 1/2 bis 35/46. Als Solitär ist die "Holzmühle" Bestandteil des Fördergebietes.

Das Gebiet einschließlich "Holzmühle" hat insgesamt eine Fläche von 17,9 + 0,37 ha.

Planungsrecht, Gestaltungssatzungen und Denkmalschutz

Zu beachten sind die planungsrechtlichen Vorgaben der gültigen Bebauungspläne im Bereich des Fördergebietes, Nr. 1.7 "Bei der Mühle", Nr. 1.20 "Marburger Straße/Am alten Bahnhof", Nr. 1.22 "Schur/Bleichstraße" und Nr. 1.27 "Stadtkern Lollar" mit Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Denkmaltopographie des Landes Hessen weist für das Fördergebiet der Kernstadt Lollar keine Gesamtanlage sondern nur folgende Einzeldenkmäler aus: Bleichstraße 2 und 22a, Gießener Straße 5, 11, 12, 13, 19, 20, 31, 33, 34, Kirchstraße 7, 9, Marburger Straße 5, 6, 11, 21, 41, 43 und 45.

1.2 Stadtteil Ruttershausen

Ortsbild und Bauweise

Der alte Ortskern von Ruttershausen liegt westlich direkt im Anschluß des Lahnufers und der Bahnstrecke Gießen - Marburg. Über eine Brücke und Bahnunterführung kann der östlich höher gelegene "Kirchberg" erreicht werden. Der Ortskern ist durch die regionaltypische ländliche Bebauung, durch die in Fachwerkbauweise errichteten Wohn- und die rückwärtig angeordneten ehemals landwirtschaftlich und kleingewerblich genutzten Betriebsgebäude geprägt. Siedlungsgeschichtlich kann Rutterhausen als typisches Haufendorf charakterisiert werden. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung werden im Gebiet einzelne Gebäude auch heute noch in den Sektoren Dienstleistung, Handel, Gastronomie und Handwerk gewerblich genutzt.

Von herausragender denkmalpflegerischer und kulturhistorischer Bedeutung ist mit der Basilika die Besiedlung des "Kirchbergs".



Kirchberg mit Basilika und Pfarrhaus

Die überwiegend in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach errichteten Wohn- und Geschäftsgebäude stehen in Rutterhausen meist giebelständig entlang der Straßenzüge. Dies gilt sowohl für die Gassen als auch in besonderer Weise für die Ortsdurchfahrt im Zuge der "Wißmarer Straße". Das Besondere für die in Rutterhausen ortsbildprägenden Gassen, Hintergasse, Obergasse, Untergasse und Mittelgasse ist ihre Ausrichtung zur Lahnbrücke. Der Ortsgrundriß wird entscheidend durch die zur Lahn hin orientierte Bebauung geprägt.



Mittelgasse mit Gasthaus "Am Eck"



Gehöft in Backsteinbauweise



Beispiele für eine nicht ortsbildgerechte Verkleidung der Fassade und Gestaltung der Haustür



Ortstypische Hofreite mit rückwärtiger Scheune

Ortsbildprägend ist die vorherrschende einseitige Grenzbebauung, die sich direkt an die Nachbarbebauung anschließt und somit eine dichte Bebauung entlang der Straßenräume herstellt. Der Blick in die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke ist verstellt. Die Grundstücke sind zum Teil vollständig überbaut oder versiegelt, so dass sie nur über geringe Freiflächen verfügen. Die Kraftfahrzeuge werden meist im öffentlichen Straßenraum geparkt.

Die in massiver, ein- und zweigeschossiger Bauweise errichteten Gebäude in der Gartenstraße entstanden zwischen 1920 und 1960. Die Fassaden weisen eine regelmäßige Fenstergliederung auf und sind meist verputzt. Vereinzelt ist das Backsteinmauerwerk noch sichtbar. Dieser Straßenzug hat somit mit seiner typischen Bauweise einen besonderen und erhaltenswerten Stellenwert für das Ortsbild.



Gartenstraße mit der giebelständigen Bauweise, 1- und 2-geschossig

Abgrenzung des Fördergebietes

Die für den Stadtteil Rutterhausen festgelegten Fördergebiete umfassen den alten Dorfkern mit seiner noch ländlich geprägten Bauweise im Zuge der Wißmarer Straße, Gartenstraße, Untergasse, Hintergasse, Mittelgasse, Obergasse und Friedhofstraße sowie den Siedlungsbereich Kirchberg ohne die Geschosswohnungsbauten. Insgesamt umfassen die ausgewählten Fördergebiete eine Fläche von 8,41 ha.



Blick von der Brücke auf die Obergasse und Lahnufer mit Kopfreiden

Planungsrecht, Gestaltungssatzungen und Denkmalschutz

Für den Ortskern von Ruttershausen und Kirchberg sind keine planungsrechtlichen Vorgaben eines gültigen Bebauungsplanes zu beachten. Die Denkmaltopographie des Landes Hessen weist eine denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage für den Bereich Hintergasse 2 - 13 und 10 - 12, Mittelgasse 4 - 12 sowie Obergasse 5 und 7 aus. Folgende Gebäude und bauliche Anlagen sind als Kulturdenkmäler eingetragen: Hintergasse 5, Mittelgasse 7 (Ziehbrunnen), Kirchberg 1, 2 und 3 sowie die Lahnbrücke.

1.3 Stadtteil Odenhausen

Ortsbild und Bauweise

Der Stadtteil Odenhausen erstreckt sich westlich des Lahnufers entlang der leicht ansteigenden Hänge im Bereich des Altenbergs und wird somit von Hochwasserereignissen im Zuge der Lahn meistens verschont. Der Ortskern ist durch die regionaltypische ländliche Bebauung, durch überwiegend in Fachwerkbauweise errichtete Wohngebäude sowie rückwärtig angeordneten ehemals landwirtschaftlich und kleingewerblich genutzte Betriebsgebäude geprägt. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung werden einzelne Gebäude in der Erdgeschosszone auch noch gewerblich genutzt. In der Ortsdurchfahrt haben sich eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt, eine Gaststätte, eine Bank und eine kleiner Lebensmittelladen angesiedelt.

Die vorrangig in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach errichteten Wohn- und Geschäftsgebäude stehen in Odenhausen giebel- und traufständig entlang der Straßenräume. Dies gilt sowohl für die teilweise engen Nebenstraßen als auch in besonderer Weise für die "Hauptstraße". Sie schlängelt sich in mehreren scharfen Kurven von Nordwesten nach Südosten und verfügt in machen Abschnitten über keinerlei oder nur eingeschränkt begehbbare schmale Bürgersteige, die eher als Schrammborde einzustufen sind.

Besonders auffällig im Ortsgrundriß ist die Anordnung der Straßen und Gassen in der Mitte des alten Ortskerns im Bereich der Einmündung Hauptstraße, Lahnstraße und Im Keul. Hier gruppieren sich die zum Teil noch erhaltenen Fachwerkgebäude gieblständig um den dort entstandenen Platzraum, in deren Mitte in den 70iger Jahren ein das Ortsbild beinträchtigen eingeschossiges Bankgebäude errichtet wurde.



Im Keul



Bankgebäude, Einmündung Hauptstraße/Im Keul

Die Grundrisse der Gebäude passen sich der jeweiligen Lage und Stellung an. So sind neben eher rechteckigen Grundrissen, auch trapez-, L und U-förmige Gebäudeanlagen zu finden. Bei den Hofreiten stehen die Wohngebäude meistens unmittelbar an der Straße, während die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude den rückwärtigen baulichen Abschluss bilden.

Ortsbildprägend ist die Grenzbebauung, die sich direkt an die Nachbarbebauung anschließt und somit eine dichte Bebauung entlang der Straßenräume herstellt, die einen Blick in die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke verstellt. Die Grundstücke sind zum Teil vollständig überbaut oder versiegelt, so dass sie nur über geringe Freiflächen verfügen. Somit werden die Kraftfahrzeuge meist im öffentlichen Straßenraum geparkt.

Siedlungsgeschichtlich von besonderer Bedeutung sind die außerhalb der Ortslage, östlich der Lahn und der Bahnstrecke Gießen - Marburg gelegenen denkmalpflegerisch bedeutsamen Gebäudeanlagen das Hofgut Friedelhausen mit Herrenhaus, im 16. Jahrhundert errichtet, und das neugotische Schloss Friedelhausen mit Forsthaus.



Hofgut Friedelhausen mit Herrensitz



Schloss Friedelhausen

Mit einbezogen in die Fördergebiete ist die unterhalb des Odenhäuser Friedhofes gelegene "Odenhäuser Mühle", die vermutlich schon im 15. Jahrhundert bestand. Sowohl das Haupt- als auch die Nebengebäude einschließlich Scheune wurden in fachwerkbauweise errichtet. Im Jahr 1941 wurde der Mühlenbetrieb eingestellt. Inzwischen werden die Gebäude vorrangig zum Wohnen genutzt.

Abgrenzung des Fördergebietes

Die für den Stadtteil Odenhausen festgelegten Fördergebiete umfassen den alten Dorfkern von Odenhausen mit seiner noch ländlich geprägten Bauweise im Zuge der Hauptstraße 1/2 bis 30/33, Rutterhausener Straße 1/2 bis 7/14, Lützelbergstraße 1/2 bis 4/13, Im Brühl 1/2 bis 14, Bornbachstraße 1 bis 4, Altenbergstraße 1/2 bis 4/9, die Pfarrstraße, Grabenstraße, Lahnstraße, Rainstraße und Im Keul komplett. Als solitäre Gebäudeensambles sind die nordöstlich der Ortslage gelegene "Mühle", das Schloss und der Gutshof Friedelhausen Bestandteil der Fördergebiete Odenhausen. Insgesamt umfassen die ausgewählten Gebiete eine Fläche von 11,49 ha.



Im Keul



Im Brühl



Hauptstraße/Bornbachstraße



Hauptstraße, ehemalige Schule

Planungsrecht, Gestaltungsatzungen und Denkmalschutz

Für den Ortskern von Odenhausen und Röderheide sind keine planungsrechtlichen Vorgaben eines gültigen Bebauungsplanes zu beachten. Die Denkmaltopographie des Landes Hessen weist eine denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage für den Bereich Im Keul 1, Hauptstraße 7 - 13, Lützelbergstraße 2, Hauptstraße 6 bis 12 aus. Folgende Gebäude und bauliche Anlagen sind als Kulturdenkmäler eingetragen: Altenbergstraße 1 und 2, Bornbachstraße 4, Grabenstraße 2, Hauptstraße 7, 19, 21, 22, Im Keul 12 (Kirche), Lützelbergstraße 2 und Pfarrstraße 2 sowie Hofgut Friedelhausen und Schloss Friedelhausen.

1.4 Stadtteil Salzböden

Ortsbild und Bauweise

Der Stadtteil Salzböden liegt im nordwestlichsten Teil des Stadtgebietes im Salzbödetal, im "Tal der Mühlen" bevor es bei Odenhausen/Röderheide ins Lahntal mündet. Durch die Lage abseits der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Gießen - Marburg ist der alte Ortskern noch gut erhalten und hebt sich mit seiner baulichen Struktur deutlich von der umgebenden neueren Bebauung ab. Städtebaulich überwiegt die dörflich ländliche Bauweise mit gut erhaltenen Fachwerkbauten in ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofreiten, straßenseitig angeordneten Wohngebäuden und rückwärtigen Scheunen. Vorherrschend ist die zweigeschossige giebelständige Bauweise entlang der noch gut erkennbaren Dorfstraßen. Vermutlich das älteste Fachwerkhaus in Lollar steht in Salzböden in der Rathausstraße 4.



Blick auf die Dachlandschaft von Salzböden

Die Dachlandschaft Salzbödens ist durch Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° geprägt. Die Eindeckung erfolgte früher überwiegend mit roten Dachziegeln aber auch Naturschiefer wurde insbesondere zur Deckung größerer Dachflächen und als Wetterschutz wie zum Beispiel bei der Kirche mit ihrem das Ortsbild bestimmenden Wehrturm verwendet.



Salzböden - Bornrain, Fachwerkbauten und Bruchsteinmauer als Einfriedung



Talstraße mit der ehemaligen Gaststätte "Zum Schadeck"

Das Kerngebiet zeichnet sich überwiegend durch eine gemischte Nutzung der Gebäude und Grundstücke aus, während die angrenzenden Quartiere vorrangig dem Wohnen dienen.

Der im Fördergebiet aufgenommene Ortskern ist geprägt durch die ländliche Baustruktur entlang der Talstraße, des Hafergartens, der Rathausstraße und Bornrain. Die meist in Fachwerkbauweise errichteten zweigeschossigen Gebäude sind in der Regel giebel- bzw. traufständig zum öffentlichen Straßenraum hin angeordnet. Die ursprüngliche Gebäudeanordnung der landwirtschaftlich geprägten Hofreiten mit giebelständigen Wohnhäusern und rückwärtigen traufständigen Scheunen ist noch gut erhalten. Im weiteren Verlauf der Talstraße wurden um die Jahrhundertwende einige Gebäude auch in massiver Bauweise zum Teil als Sichtmauerwerk errichtet. Für die Siedlungsentwicklung im Salzbödetal von besonderer Bedeutung sind als solitäre bauliche Anlagen im Außenbereich die "Schmelz" mit "Oberer Schmelzmühle" und "Kronauer Hof" sowie die östlich von Salzböden gelegene "Junkermühle" einzustufen.



Rathausstraße 10



Schäfergasse



Schmelz - Obere Mühle



Junkermühle

Die "Obere Schmelzmühle" oder "Hardtmühle" entstand vor 1740. Das Gebäudeensemble ist mit seiner für das Salzbödetal typischen Fachwerkkonstruktion noch gut erhalten. Die "Untere Schmelzmühle" steht dicht unterhalb der oberen. Sie wurde schon früh durch eine Gastwirtschaft und 1973 bis heute zu einem beliebten Ausflugslokal erweitert. Mit dem denkmalgeschützten "Kronauer Hof" ist die Siedlung "Schmelz" als die touristische Attraktion im Salzbödetal einzustufen und steht in enger Verbindung mit der "Schönemühle" am westlichen Ortsausgang von Salzböden.

Am östlichen Ortsausgang liegt unterhalb des Dorfes die "Junkermühle", die vermutlich ihren Namen den Junkern von Rolshausen verdankt. Die Jahreszahl 1841 auf dem Brunnenhaus könnte ein Hinweis auf den Zeitraum der Erbauung der jetzigen Gebäude sein, die heute als

denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage in die Denkmaltopographie des Landes Hessen eingetragen sind.

Abgrenzung des Fördergebietes

Das Fördergebiet umfasst den alten Dorfkern von Salzböden mit seiner noch ländlich geprägten Bauweise im Zuge der Talstraße ab der "Schönemühle" bis zu den Gebäuden mit den Hausnummern 18/25, der Hafergarten 1/2 bis 11/14, die Rathausstraße, Schäfergasse, der Bornrain und der Steinkauter Weg 1 und 2. Als solitäre Gebäudeensambles sind die "Schmelz" und die "Junkermühle" Bestandteil des Fördergebietes.

Das Fördergebiet umfasst insgesamt einschließlich der einbezogenen solitären Gebiete 8,7 ha.

Planungsrecht, Gestaltungsatzungen und Denkmalschutz

Im Bereich des Fördergebietes zu beachten sind die planungsrechtlichen Vorgaben der gültigen Bebauungspläne Nr. 4.1 "Salzböden" und Nr. 4.3 "Ortskern Salzböden/Schmelz" mit Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Denkmaltopographie des Landes Hessen weist denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage für die Bereiche Talstraße 39 - 71 und 47 - 58, Hafergarten 1, Bornrain und Rathausstraße (gesamt), Steinkauter Weg 1 sowie für den Bereich "Junkermühle" aus. Folgende Gebäude und bauliche Anlagen sind als Kulturdenkmäler eingetragen: Bornrain 1, 5, 12, Dorfbrunnen o. Nr., Rathausstraße 2, 7, 8, 10, Schäfergasse 3, 8, Steinkauter Weg 1, Talstraße 31, 38, 44, 63, 67, 69, 81 und den "Kronauer Hof" mit Scheune und Wohnhaus.

2. Kriterien zu Einzelheiten der Baugestaltung

Die Kriterien für eine ortstypische Bauweise werden bei der Beurteilung der finanziellen Bezuschussung von privaten Maßnahmen im Bereich des Fördergebietes zur Dorferneuerung zu Grunde gelegt. Die Abgrenzung der Fördergebiete ist den Plankarten zu entnehmen.

2.1 Einfügen der Bauwerke, Bauteile und des Bauzubehörs

Bei den Bauwerken, Bauteilen, dem Bauzubehör, den Hofflächen und Vorgärten sollte darauf geachtet werden, dass die Eigenarten des Straßen-, Platz- und Ortsbildes gewahrt bleiben. Alle von öffentlichen Flächen, Straßen und Plätzen einsehbaren Baukörper und Bauteile sollten sich an der baulichen Gestaltung der Umgebung orientieren. Sie sollten nach Größe und Umriss, nach Bauart und Baustoff, nach Maßstäblichkeit, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und Behandlung der Außenflächen dem vorhandenen Straßen- und Platzbild und der Bebauung in der näheren Umgebung angepasst werden. Dabei sind Bau- und Kulturdenkmale und andere erhaltenswerte Besonderheiten der Umgebung, insbesondere auch Baumbestände zu berücksichtigen.

Bei Neu- und Umbauten ist die Gebäudehöhe der vorhandenen Bebauung zu beachten. Die Unterschiede in den Außenwandhöhen an der zur Straße zugewandten Hausseite sollten nicht mehr als 1,00 m betragen.

2.2 Dächer

Die vorrangige Dachneigung der Gebäude beträgt 45° bis 55°. Die Dächer sollten sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Flachdächer und Pultdächer können in Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Es ist möglichst eine Beibehaltung der Firstrichtung der Dächer vorhandener Gebäude anzustreben und die mittige Anordnung des Firstes bei gleicher Neigung der Dachflächen einzuhalten.

Für die Dacheindeckung sollten vorrangig Tonziegel (Biberschwänze, S-, Hohl- und Falzpfannen) oder Naturschiefer verwendet werden. Für die Farbgebung der Dacheindeckung werden die Farben Anthrazit, Rot und Dunkelbraun (natur o. matt engobiert) empfohlen. Glänzende Dachziegel oder -pfannen sollten nicht verwendet werden.

Dachgauben und Zwerchgiebel können zur Belichtung und Erweiterung des Dachraumes errichtet werden.

Die Dachgauben sind möglichst als Einzelgauben mit Satteldach oder als Schleppegauben auszubilden. Die Breite der Gauben sollte in einem angemessenen Verhältnis zu den Dachabmessungen festgelegt werden. Es sollte ein ausreichender seitlicher Abstand der Gauben vom Ortgang eingehalten werden. Für die Eindeckung wird in Form, Größe und Farbe eine Anpassung an das übrige Dacheindeckungsmaterial empfohlen. Beim Einbau von Fenstern in Satteldachgauben und Zwerchgiebeln ist das ortstypische Rechteckformat zu beachten.

Dachüberstände und –gesimse richten sich nach dem örtlichen Erscheinungsbild. Der Ortgang sollte mit Überstand, Ortgangbrett, Windlatte oder Ortziegel bei Ziegeleindeckung bzw. Abschlussleiste bei Schieferdeckung ausgeführt werden.

Bei der Gestaltung der Vordächer über Eingängen wird die Beachtung der vorhandenen historischen Vorbilder empfohlen. Sie sollten möglichst als Holz- oder Stahl-Glas-Konstruktion mit Pult- oder Satteldach ausgeführt werden. Die Abdeckung sollte sich an der Dachdeckung orientieren oder alternativ mit Schiefer oder Drahtglas erfolgen.

Straßenseitige Dacheinschnitte für Balkone und Loggien sind nicht ortstypisch.

2.3 Fassaden

Fachwerk

Die Gefache sind möglichst glatt mit einem mineralischen Putz zu verputzen. Um das Holzwerk farblich anzulegen und vor Fäulnis zu schützen wird ein offenporiger atmungsaktiver Anstrich empfohlen. Erneuerungsbedürftige Fachwerkteile sind in derselben Holzart zu ersetzen.

Vorhandene Ornamente, originale Befunde, Inschriften und Schnitzereien sollten erhalten werden.

Wärmedämmung sollte bei Fachwerkhäusern und Wohngebäuden mit Sichtmauerwerk nur unter fachlicher Anleitung erfolgen. Vorhandenes gestalterisch wertvolles Sichtfachwerk und Mauerwerk sollten erhalten bleiben. Bei Außenwanddämmung sind bauphysikalisch verträgliche Maßnahmen zu wählen.

Verkleidung und Verputz

Verkleidung mit Fliesen, Spaltriemchen und sonstigen keramischen Platten, geschliffenem Steinmaterial, Kunststoff, Asbestzement oder Metallplatten sind nicht ortstypisch, dies gilt auch für den Sockel. Dem Wetter besonders ausgesetzte Fassadenteile, nur konstruktiv durchgebildetes Fachwerk und nicht einsehbare Traufgassen können entsprechend den historischen Vorbildern durch eine Außenhaut zur Vermeidung von Nässe, Fäulnis und Schädlingsbefall geschützt werden. Als Schutz für Fassadenteile, die besonders dem Wetter ausgesetzt sind, werden Verkleidungen durch Verschieferung, in Naturschiefer, senkrechte Brettschalungen (Holzstulpschalung) und mineralischer glatter Putz empfohlen.

Sichtmauerwerk und Sockel

Die für das Ortsbild charakteristischen Backstein- und Schlackesteinbauten sollten als Sichtmauerwerk erhalten bleiben. Farbige Anstriche auf Ziegelstein- und Bruchsteinmauerwerk sind zu vermeiden.

Vorhandene Natursteinsockel, ortstypisch sind Lungstein, Basalt, Grauwacker und roter Sandstein sollten im Rahmen von Umbauten, Gebäudesanierungen oder Fassadenrenovierungen freigelegt, die Fugen steinsichtig verputzt oder berappt (Fugen bewerfen) werden.

Farbgebung

Putzfassaden und Gefache von Fachwerkgebäuden sollen in stumpfen und matten natürlichen Farbtönen angelegt werden. Grelle Farbtöne sind möglichst zu vermeiden. Die farbige Gestaltung der Holzkonstruktion, sollte soweit erkennbar, entsprechend dem historischen Befund ausgeführt werden.

2.4 Fenster, Türen, Tore u. Hauseingänge

Fenster

Fenster prägen entscheidend das Bild einer Fassade. Um die Maßstäblichkeit zu erhalten, sollten die Fenster in Größe, Maßverhältnis und formaler Gestaltung den ortstypischen bzw. baustilgemäßen Konstruktionen angepasst werden. Falls der konstruktive Bestand es ermöglicht, wird die Erhaltung der vorhandenen alten Holzfenster empfohlen.

Für die Wohnhäuser wurden bis in die 50iger Jahre vorrangig rechteckige Fenster im stehenden Format mit symmetrischer Flügelteilung, einem Kämpfer und darüber liegenden Kippflügel gewählt. Teilweise wurden die Glasflächen zusätzlich durch Sprossen geteilt.

Insbesondere bei Fachwerkgebäuden stören große, liegende Fensterformate sowohl das konstruktive Gefüge wie auch die Gleichmäßigkeit und Harmonie der Fachwerkfassaden. Wird mehr Belichtungsfläche gewünscht, so sind mehrere rechteckig stehende kleinere Fenster vorzuziehen, die in die vorhandene Fachwerkkonstruktion eingepasst werden können, ohne diese zu stören.

Als gute Lösung bei der Erneuerung der Fenster, hat sich das Doppelfenster (äußerer Rahmen mit Kämpfer und Sprossen, innerer Rahmen mit glatter Glasfläche) bewährt. Möglich sind auch entsprechende Verbundfenster oder Isolierglasfenster mit Sprossenteilung. In Fachwerkgebäuden sind aus bauphysikalischen und gestalterischen Gründen ausschließlich Holzfenster einzusetzen. Bei Häusern in massiver Bauweise kann eine Erneuerung mit Kunststofffenstern erfolgen.

Zur Abdunklung und Sicherung sind Klappläden den Rölläden vorzuziehen. Vorgesetzte Rollladenkästen sind nicht empfehlenswert und ortsuntypisch.

Auch bei Neubauten sollten sich Fenster harmonisch in die Fassade einfügen. Die Fassade ist das Gesicht des Hauses, Proportionen sowie das Verhältnis zwischen Wand- und Belichtungsfläche sind zu beachten. Gefärbte Glasflächen sind zu vermeiden.

Türen und Tore

Typisch für Fachwerkhäuser und auch für Massivbauten, die um die Jahrhundertwende entstanden, sind einfache, handwerklich hergestellte, profilierte Haustüren in Holz mit Oberlichtern. Vorhandene historisch und gestalterisch wertvolle Haustüren sollten erhalten und aufgearbeitet werden. Dichtigkeit und Dämmung sind möglichst durch geeignete handwerkliche Maßnahmen an der Innenseite herzustellen. Neue Haustüren sollten ebenfalls in Holz hergestellt werden und sich in der Gestaltung am Charakter und Erscheinungsbild des Gebäudes orientieren. Haustüren aus Kunststoff und Aluminium sind nicht förderfähig.

Scheunentore sind als zweiflügelige Holztore mit einem Bogenfries nur noch vereinzelt anzutreffen. Sie sind möglichst zu erhalten und sollten nach Umbau und Umnutzung der Scheune im ursprünglichen Format sichtbar bleiben.

Für Hoftore im Zusammenhang mit Einfriedungen (Mauer oder Zaun) kann auch Schmiedeisen in einfachen handwerklichen Formen verwendet werden.

2.5 Außentreppen

Für Treppenstufen von Hauseingängen sind Blockstufen zu verwenden. Als Material sollte Naturstein (Basalt, Lungstein, roter Sandstein) oder rauher Beton verwendet werden. Zur Herstellung der Geländer für Außentreppen werden mattes Eisen/Stahl ohne besondere Zierform oder Holzgeländer mit geraden, senkrechten Latten oder Rundstäben empfohlen. Bei neueren Gebäuden können auch Geländer aus Stahl montiert werden.

2.6 Vordächer

Überdachungen vor den Hauseingängen sollten sich an den vorhandenen historischen Gestaltungsformen orientieren. Sie sind als einfache Holz- oder Stahl-Glaskonstruktionen mit Sattel-, Pult- oder Walmdach herzustellen. Die Deckung sollte möglichst mit dem Material der Dachdeckung, Naturschiefer oder Drahtglas erfolgen.

2.7 Balkone und Loggien

Umlaufende Balkone und Loggien sind nicht ortstypisch und daher auf den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Seiten der Gebäude zu vermeiden. Im rückwärtigen Bereich, zum Hof bzw. zum Garten können Balkone als Holz- oder Stahlkonstruktion in Ständerbauweise errichtet werden.

2.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten sollten sich im Umfang, Werkstoff, Form und Farbe dem Charakter der Plätze, Straßen und dem Gebäude anpassen. Sie sollten nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses angeordnet und auf ausschließliche Produktwerbung verzichtet werden. Für den Stadteil Lollar ist bei der Beurteilung neuer Werbeanlagen auch die bestehende Gestaltungssatzung heranzuziehen.

2.9 Höfe, Vorgärten und Einfriedungen

Vorhandene ortstypische Außenanlagen wie gepflasterte Hofflächen, Sandsteintreppen, schmiedeeiserne Geländer, Toranlagen und Lattenzäune sollten erhalten werden.

Lollar/ Wettenberg, Mai 2014