

PLANUNGSGRUPPE  DARMSTADT

Reiner Lenz  
Architekt und Stadtplaner

Alicenstraße 23  
64293 Darmstadt  
Tel.: 06151 / 99500

## Steuervergünstigungen für Eigentümer von Kulturdenkmälern

### Voraussetzungen:

1. Das Gebäude oder das Gebäudeteil muss Kulturdenkmal im Sinne von § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in der Fassung vom 5.9.1986 (GVBl. S. 269 ff) sein. Auch ein Gebäude als Teil einer Gesamtanlage im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG kann daher Gegenstand einer Steuervergünstigung sein. Begünstigt werden unter den Voraussetzungen von § 10g auch Kulturgüter, die weder der Einkunftserzielung noch eigenen Wohnzwecken dienen.
2. Als relevante Denkmalparagrafen sind in diesem Zusammenhang zu nennen:
  - EStG § 7i, mit einer Laufzeit über 12 Jahre, sowie
  - EStG § 10f (bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden) und EStG § 10g (bei weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden), jeweils mit einer Laufzeit über 10 Jahre
3. Die Maßnahme, für die eine Steuerbescheinigung begehrt wird, muss **vor Beginn** mit dem **Landesamt für Denkmalpflege Hessen abgestimmt** sein und entsprechend durchgeführt werden. Genehmigungen nach Bauordnungsrecht und vor allem denkmalschutzrechtliche Genehmigungen müssen vorab eingeholt sein. Bei Auftreten neuer Fragestellungen oder Änderungen während der Ausführung ist eine neue Abstimmung erforderlich.
4. Die Maßnahme muss
  - bei einem einzelnen Kulturdenkmal nach Art und Umfang zur Erhaltung oder zu seiner sinnvollen Nutzung,
  - bei einem Teil einer Gesamtanlage nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten Erscheinungsbildes der Gesamtanlage erforderlich sein.

### Beispiel:

#### Bei fremdgenutztem Wohnraum:

Gesamtinvestitionskosten	100.000,00 €
- Zuschuss Dorferneuerung	30.000,00 €
Investitionskosten	<b>70.000,00 €</b>

Davon absetzbar:

- 9% über 8 Jahre: entspricht 6.300,00 € jährlich
- 7% über 4 Jahre: entspricht 4.900,00 € jährlich

→ insgesamt also zu 100% (70.000,00 €) absetzbar

**Bei eigengenutztem Wohnraum:**

Gesamtinvestitionskosten	100.000,00 €
- Zuschuss Dorferneuerung	<u>30.000,00 €</u>
Investitionskosten	<b>70.000,00 €</b>

Davon absetzbar:

- 9% über 10 Jahre: entspricht 6.300,00 € x 10 = 63.000,00 €

**→ insgesamt also zu 90% (63.000,00 €) absetzbar**

Bei einem zu versteuernden Gesamtjahreseinkommen von 70.000 € (Ehepaar mit einem Kind) stellen sich die Einsparungen folgendermaßen dar:

Jahreseinkommen 70.000,00 € (ohne steuerlich absetzbare Investitionskosten)

• Einkommenssteuer	14.518,00 €
• Soli-Beitrag	798,48 €
• <u>Kirchensteuer</u>	<u>1.306,62 €</u>
Gesamt	16.623,10 €

Abzüglich 6.300,00 € (jährlich absetzbare Investitionskosten) ergibt sich ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von 63.700,00 € :

• Einkommenssteuer	12.432,00 €
• Soli-Beitrag	683,76 €
• <u>Kirchenssteuer</u>	<u>1.118,88 €</u>
Gesamt	14.234,64 €

→ somit ergibt sich eine Einsparung von 2.388,46 € / Jahr

**In der Gesamtbetrachtung über 10 Jahre ergeben sich somit 23.884,60 €, durch einen zusätzlichen maximalen Zuschuss von 30.000,00 € aus der Dorferneuerung wären insgesamt bis zu 53.884,60 € einzusparen.**

## Vorschlag für eine Gestaltungssatzung



**Vorschlag für eine Gestaltungssatzung**  
für den Ortskern von Spachbrücken



## Inhalt

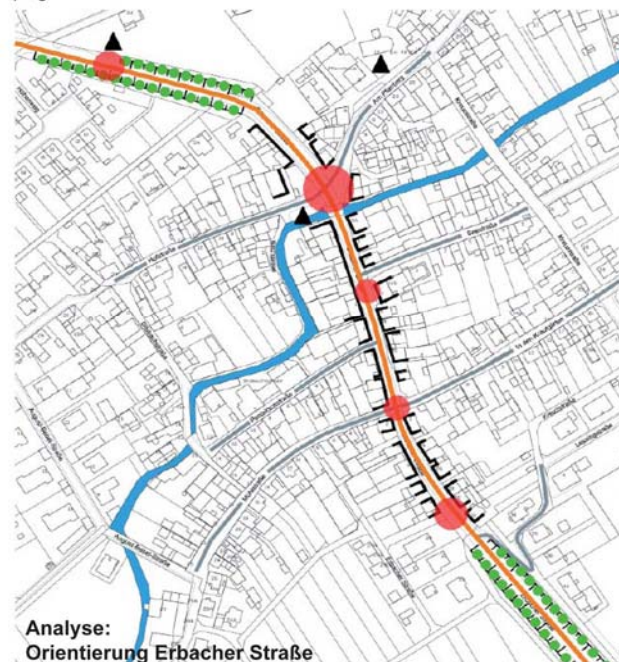
1. Siedlungsgefüge .....	3
2. Hofanlagen .....	5
3. Dachgestaltung .....	8
4. Fassadengestaltung .....	11
5. Fenster und Türen .....	14
6. Einfriedungen .....	16
7. Freiflächen und Grünelemente .....	17
8. Werbeanlagen, Antennen, Solaranlagen .....	19
9. Kraftfahrzeugstellplätze .....	21

## 1. Siedlungsgefüge

Der Ortskern von Spachbrücken vermittelt einen geschlossenen und homogenen Eindruck. Die geschwungene mit der Topografie verlaufende Hauptstraße „Erbacher Straße“ mit den beidseitig angeordneten Hofanlagen bildet dabei den Kernbereich.

Als städtebaulich markante Merkmale im Bereich des Ortskerns können zum einen der Bereich um die Pfarrkirche und das ehemalige Rathaus sowie der Dilsbach betrachtet werden. Weiterhin lassen sich entlang der Erbacher Straße mehrere „Brennpunkte“ ausmachen, das heisst Orte die aufgrund ihrer Funktion als Wegekreuzung, Ortsein- oder Ausgang sowie ihrer Zentralität besonders hervorstechen.

Entlang der Erbacher Straße reihen sich U- und L-förmige geschlossene Hofreiten in einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauung. Bei strenger Einhaltung einer Baulinie wechseln sich bei den Wohngebäuden Abschnitte mit giebel- & traufständiger Stellung ab. Der geschlossene Straßenraum des Ortskerns um die Erbacher Straße setzt sich auch in den übrigen Dorfstraßen fort, auch wenn die Einfriedungen hier nicht mehr überwiegend durch Torhäuser, sondern eher durch blickhohe Hoftore gebildet werden. Dieser Rythmus der Abfolge von Primär- und Sekundärstruktur prägt das Ortsbild.



Analyse:  
Orientierung Erbacher Straße

§ Die geschlossene Hofreite als Bebauungsgrundtyp Spachbrückens sollte erhalten und bei Neubebauungen weiterentwickelt werden. Ersatzbauten sollten 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.

## 1. Siedlungsgefüge

### Straßenraum

Die geschlossenen Straßenräume im Ortskern unterscheiden sich deutlich von den Straßen neuerer Baugebiete. Im älteren Teil des Ortskernes, wie z.B. in der Erbacher Straße, wird er gebildet durch sowohl giebel- als auch traufständige Hauptgebäude und die dazwischen liegenden hohen Tore bzw. Torhäuser. Dieser Rhythmus der Primär- und Sekundärstruktur prägt das Ortsbild.

Auch der gründerzeitliche Teil des Ortskernes, der sich im wesentlichen auf die Dieburger Straße, die Habitzheimer Straße, die Kreuzstraße sowie die Seestraße beschränkt, hat einen geschlossenen Straßenraum, der überwiegend von giebelständigen Gebäuden gebildet wird.

**§** 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.

In einer eventuellen Satzung sollten Regelungen zur Unterschreitung des Grenzabstandes getroffen werden um das kompakte Siedlungsgefüge zu erhalten.

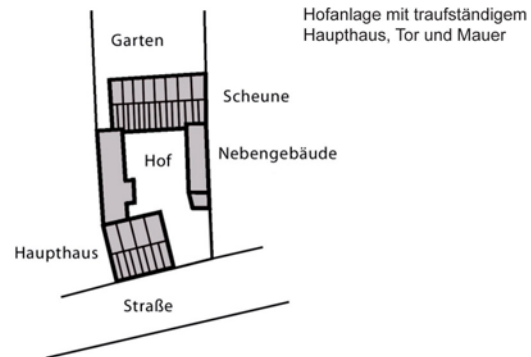
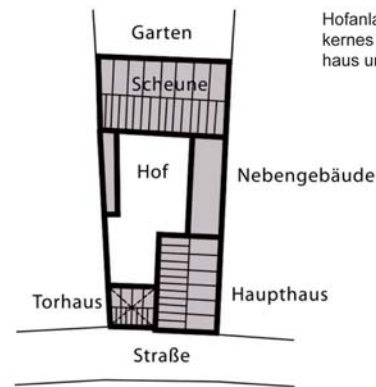




## 2. Hofanlagen

### Räumliches Gefüge der Hofreiten

Die Hofreiten 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. Die Einfriedung zur Straße hin wird bei diesen Hofreiten, vor allem im Bereich der Erbacher Straße, der Dilsbachstraße, sowie vereinzelt auch noch in der Habitzheimer Straße, oft durch ein Torhaus gebildet. Das Haupthaus ist an einer Seite des Grundstücks angeordnet, oftmals existiert es jedoch auch in einer Kombination aus Tor- und Haupthaus traufständig zur Straße. Durch die Abfolge Haupthaus – Torhaus - Nebengebäude ergibt sich im Straßenbild eine rhythmisierte Abfolge der wiederkehrenden Gebäudetypen. Der für diese Hofanlagen typische Garten hinter der Scheune fehlt in Spachbrücken jedoch in weiten Teilen.



§ 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.



## 2. Hofanlagen

### Haupthaus (Wohnhaus)

Die Hauptgebäude werden 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 historischgiebelständigen Gebäude sind meist nicht breiter als 7,50 m, die traufständigen zwischen 8,50 m und 10,00 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.**

**Die Gebäude sollten 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

## 2. Hofanlagen

### Scheunen

Die großen Scheunengebäude sind in den meisten Fällen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Bei langjährigem Leerstand droht ein Verfall der Bausubstanz. Die großen Gebäude eignen sich allerdings gut, zu Wohnzwecken umgenutzt zu werden. Wo die Bausubstanz bereits zu schlecht ist, kann auch ein Ersatzbau den Scheunenkörper nachstellen, um die Hofanlage zu erhalten.

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



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

**Sie sollten die Kubatur zweigeschossiger Gebäude haben.**

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

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

**Die Dominanz der Wandflächen sollte erhalten werden. Die Interpretation des großen Scheunentores mit modernen Architekturelementen kann die Eigenart des Scheunengebäudes erhalten.**



### 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 schmäler als das Haupthaus sein. Die so gebildete Zäsur, auch in der Höhe, zwischen Haupthaus und Scheunenbau sollte erlebbar bleiben.**



### 3. Dachgestaltung

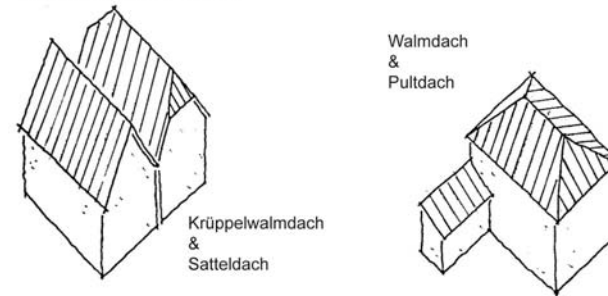
#### Dachform

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 Spachbrücken.



**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.**



#### Dachneigung

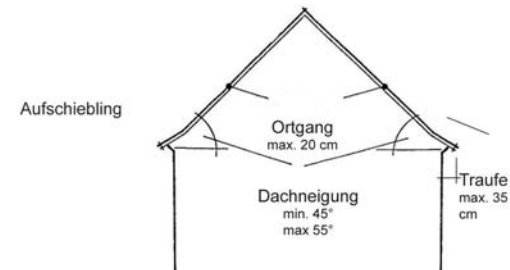
Die Neigung des Daches, die Ausbildung der Traufe und des Ortanges bestimmen in erheblichem Maße das Gesicht eines Hauses. Auch hierfür gibt es in alten Ortskernen klare Regeln, die ein harmonisches Erscheinungsbild unterstützen.



**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.**





### 3. Dachgestaltung

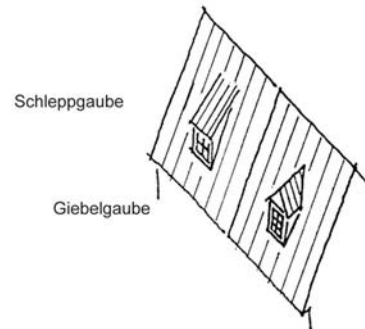
#### Dachaufbauten, Dachöffnungen und Dacheinschnitte

Die Dachlandschaft im Ortskern von Spachbrücken 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.

§

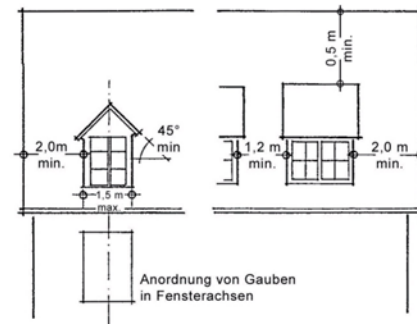
**Dachaufbauten sollten nur als Einzelgauben ausgeführt werden.**

**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.**



### 3. Dachgestaltung

#### Dachdeckung

Für den Charakter der Dachlandschaft von Spachbrücken 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 Patina gibt 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. Engobierte Ziegel sollten nicht verwendet werden.**

**Dachrinnen sollten aus Kupfer- oder Zinkblech hergestellt werden.**

**Schornsteine sollten aus Backsteinen gemauert werden.**

## 4. Fassadengestaltung

### 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.**



### 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.**

### Sockel

Die Gebäude im Ortskern haben typischerweise einen Sockel, der auch die topographischen Unterschiede ausgleicht. Er ist farblich oder im Material vom Rest der Fassade unterschieden, oft auch verputzt.

Die vielfach gewählte Verkleidung der Sockel mit Klinkern oder anderen glatten Platten trägt deutlich zum Verlust der Gestaltqualität alter Ortskerne bei. Beschädigungen des Sockelmauerwerks durch aufsteigende Feuchtigkeit kann durch die Wahl eines geeigneten Putzmaterials und durch fachmännische Bauausführung 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 Lagerhaftigkeit des Sockels ausdrückt.**



## 4. Fassadengestaltung

### Materialien und Stilelemente

Den Ortskern von Spachbrücken prägen verschiedene Ausbildungen von Fachwerkhäusern. Das Gebäude mit sichtbarem Fachwerk in allen Geschossen ist in Spachbrücken nur selten zu finden. Typisch ist hingegen die Ausbildung des Erdgeschosses in verputztem Mauerwerk. In den gründerzeitlichen Teilen des Spachbrückener Ortskernes sind die Gebäude meist verputzt. Die wenigen Gebäude mit Sichtmauerwerk und Sandstein- oder Mauerwerksschmuck treten deutlich als Besonderheit hervor.

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

Wände waren in der Regel glatt verputzt, die Gefache bei Fachwerkhäusern bündig ausgeführt. Wetterseiten wurden zum Schutz auch mit Holzschindeln 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, modische Strukturputze stören das Erscheinungsbild eines alten Ortskernes.**

**Backsteinfassaden sollten nicht verputzt oder überstrichen werden.**

**Schützende Verschalungen sollten in Naturschiefer oder Holz (Schindeln, Brettschalung) ausgeführt werden.**

**Künstliche Baustoffe sollten an fassadenwirksamen Bauteilen nicht eingesetzt werden.**



### Negativbeispiele



Fassadenverkleidung



Fassadenverkleidung und Farbgebung



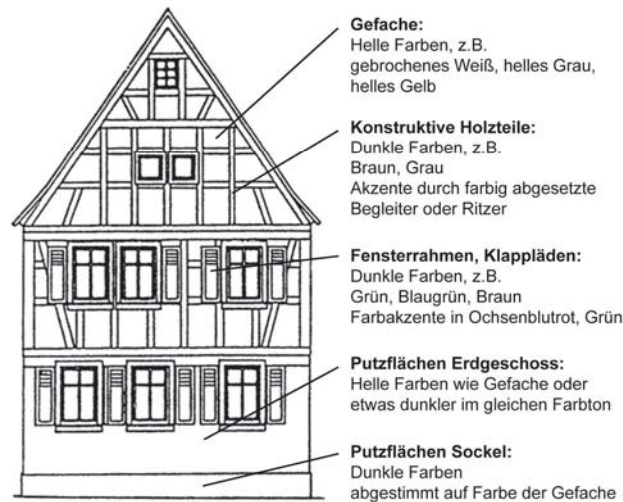
## 4. Fassadengestaltung

### 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.**



### Negativbeispiel



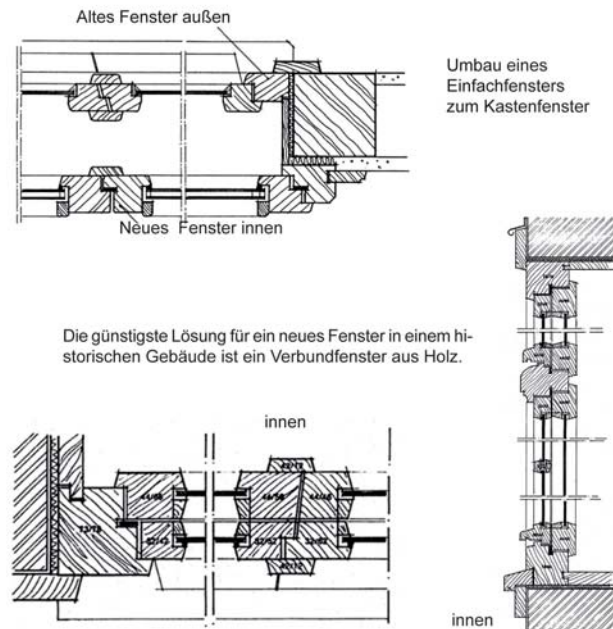
## 5. Fenster und Türen

### 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.

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



Umbau eines Einfachfensters zum Kastenfenster

**§** 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.

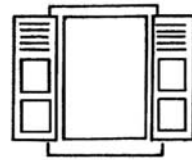
Große Öffnungen können mit einem eingefügten Pfeiler oder Pfosten in zwei stehende Fenster geteilt werden.

## 5. Fenster und Türen

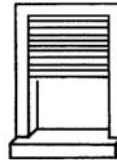
### Klappläden, Rolläden

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.

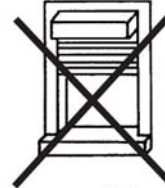
Rolläden sind in der Handhabung einfacher, aber ihre glatten Flächen wirken oft abweisend. Zudem sind sie kein Gliederungselement für die Fassade. Hervortretende Rolladenkästen stören die Proportionen von Fenster und Fassade.



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.**

### 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 m<sup>2</sup> groß sein. Die durchgehende Sockellinie des Gebäudes soll durch Schaufenster nicht unterbrochen werden. Fachwerkkonstruktionen sollten für Schaufenster nicht statisch verändert werden.**

### 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.**

## 6. Einfriedungen

### Torhäuser

Die zahlreichen Torhäuser in Spachbrücken sind ein wesentliches Element zum Abschluss der Hofanlagen. Sie prägen stark das Erscheinungsbild Spachbrückens. Sie sind einfach ausgeführt, Schmuckelemente wie Gitterfelder oder geschwungene Eckhölzer gibt es an ihnen selten.

Durch die prägnante Rhythmisierung und die Geschlossenheit zur Straße hin tragen sie erheblich zum positiven Ortsbild Spachbrückens bei. Sie sollten deswegen unbedingt erhalten werden.



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



### Tore und Einfriedungen

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

Die hohen Tore in Verbindung mit Mauern tragen wesentlich zum geschlossenen Straßenbild 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 1,70 m und 2,20 m liegen.**

**Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollten in gleicher Höhe als verputzte Mauer oder als Zäune mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern hergestellt werden.**





## 7. Freiflächen und Grünelemente

### Grünbereiche

Zusammenhängende innerörtliche Grünflächen sind vor allem im Bereich des Dilsbaches und vereinzelt innerhalb der Straßenblocks zu finden. Diese Gartenflächen sind wichtige Zäsuren im Siedlungskörper und tragen dazu bei, dass die Siedlungsgeschichte erlebbar bleibt. Auch für das Kleinklima und die Tierwelt sind diese Grünbereiche von Bedeutung und sollten unbedingt erhalten bleiben. Ein weiterer ortsbildprägender Grünbereich ist der Friedhof sowie der hauptsächlich gärtnerisch genutzte Freibereich um die Kirche herum.

**§ Die in der Karte markierten Grünbereiche sollten von Bebauung freigehalten werden. Eine traditionelle gärtnerische Nutzung ist wünschenswert.**



## 7. Freiflächen und Grünelemente

### Fassadenbegrünungen und Vorgärten

In historischen Ortskernen sind Grünelemente stets sehr zurückhaltend verwendet worden. Grün im öffentlichen Raum gab es traditionell nicht. Privates Grün ist im älteren Bereich des Ortskernes von Spachbrücken als Fassadenbegrünung oder in wenigen Fällen, z.B. in der Habitzheimer Straße, als kleiner Vorgarten zu finden.



**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.**



### Hofbäume

In großen Höfen standen früher oft 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. Spachbrücken macht da keine Ausnahme.



**Für das Ortsbild wieder als auch unter Aspekten des Klimawandels, 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.**



### Freiflächen

In der Regel sind die Hofflächen in Spachbrücken nicht einsehbar. Gelegentlich sind sie jedoch wegen der besonderen Stellung des Gebäudes oder von Nebenstraßen aus sichtbar. Dann beeinflusst ihre Oberflächengestaltung auch das Ortsbild. Auf eine flächenhafte Versiegelung sollte wegen ihrer negativen Auswirkung 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.**



## 8. Werbeanlagen, Antennen, Solaranlagen

### Werbeanlagen

Die heute zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten bergen die Gefahr in sich, dass die Werbung über die historischen Bauten und die Straßenräume dominiert. Diese negative Entwicklung ist in Spachbrücken, insbesondere an der Ortsdurchfahrtsstraßen, ausgesprochen dominant. 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.

Es ist zu hoffen, dass nach dem Bau der Umgehungsstraßen die zahlreichen Reklametafeln abgenommen werden, da sie ihre Werbewirksamkeit verloren haben. Es wäre eine einfache, kostengünstige und äußerst wirksame Verbesserung für das Dorfbild: „Unser Dorf soll schöner werden, hängt die Schilder ab!“



- § **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.**

### Negativbeispiele



## 8. Werbeanlagen, Antennen, Solaranlagen

### Technische Anlagen

Auf technische Anlagen insbesondere der Kommunikationstechnik und der Energiegewinnung kann heute kaum mehr verzichtet werden. Es sollte allerdings versucht werden, sie in Einklang mit den historischen Gebäuden zu bringen.

§

**Je Anwesen 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.**





## 9. 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.

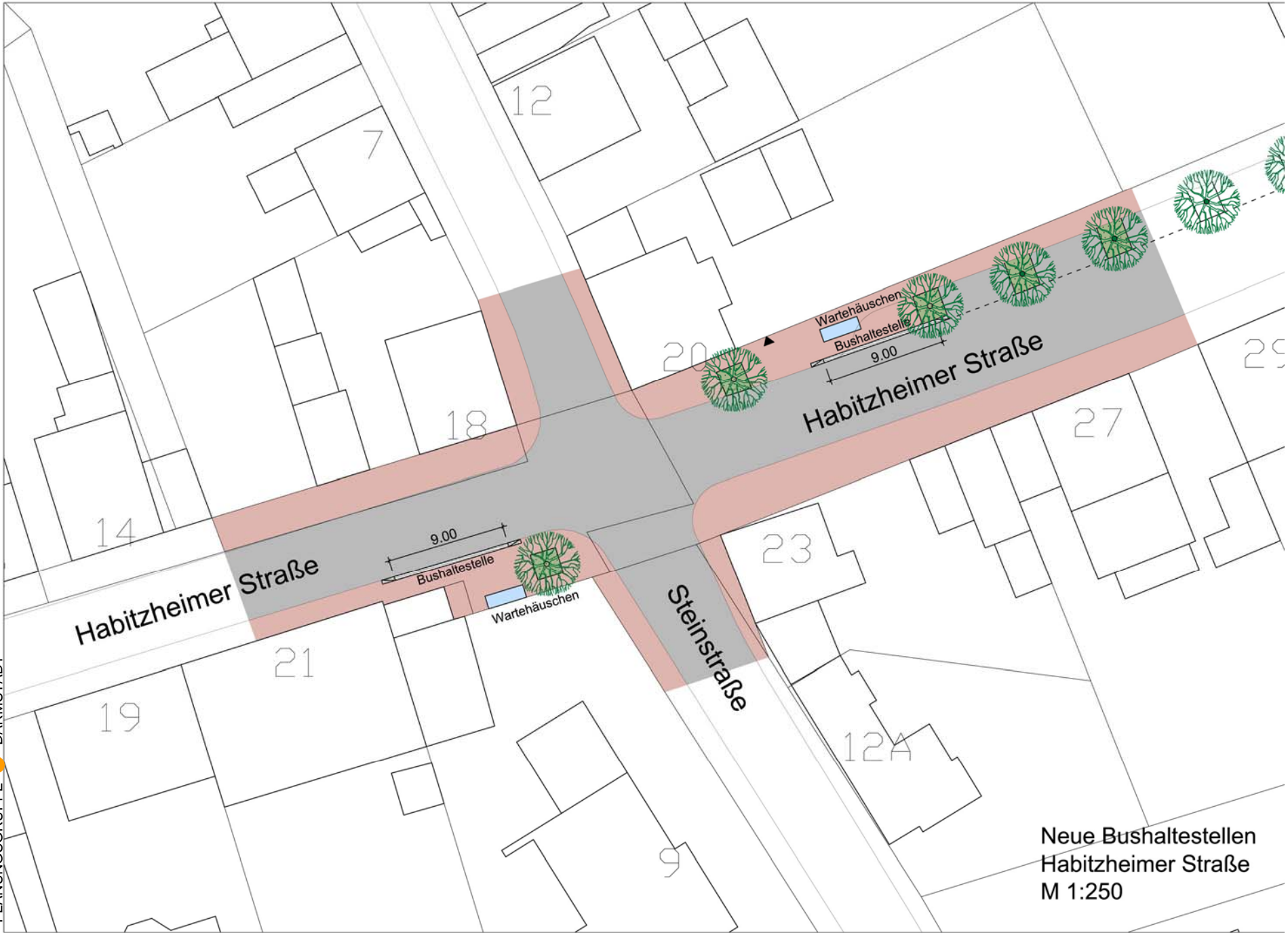


§

**Offene Stellplätze und Carports sollten nicht direkt vom Straßenraum aus angefahren werden und von dort einsehbar sein.**

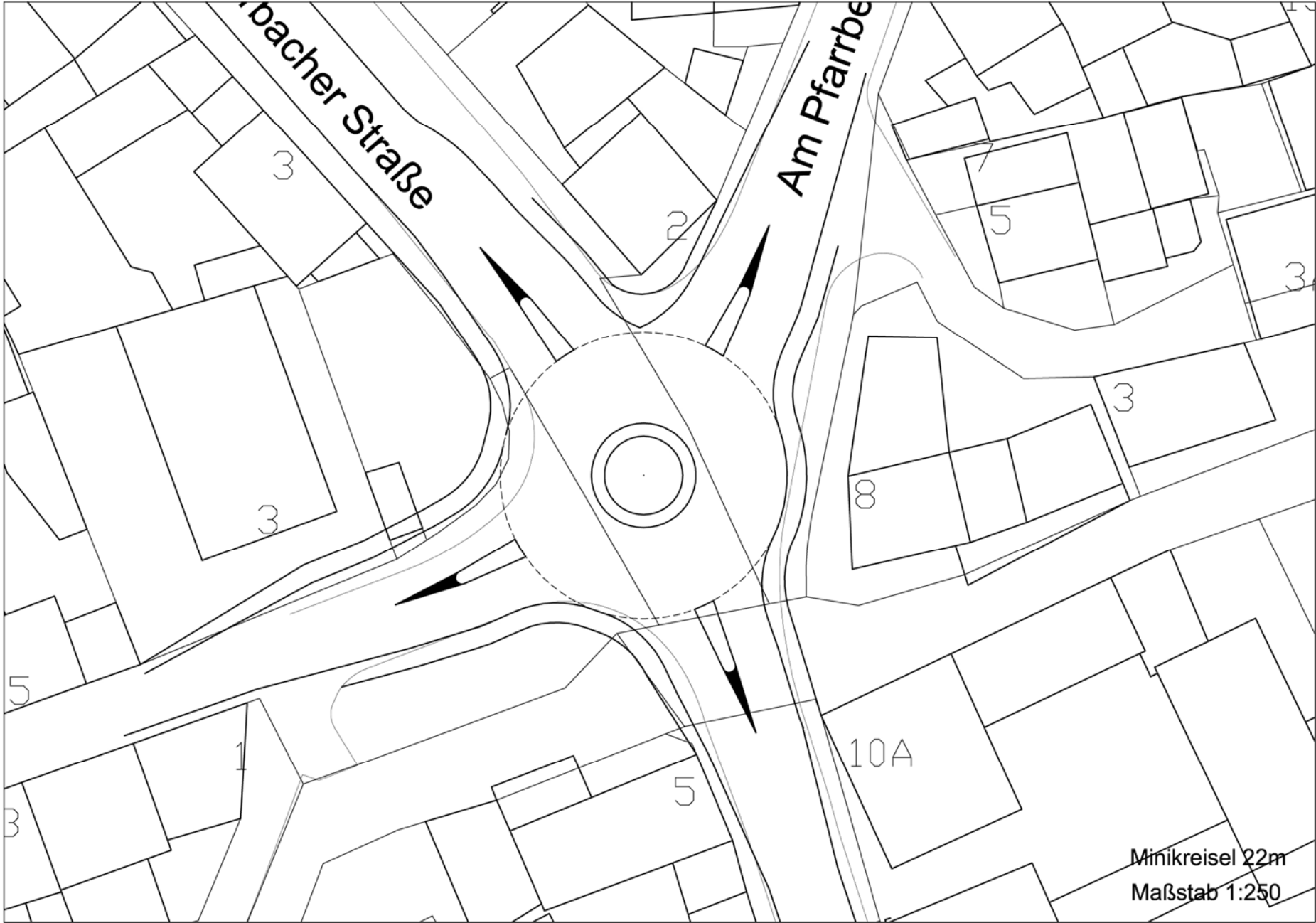
**Garagen können direkt an die Straße gebaut werden, sollten sich dann aber in ihrer Gestaltung an den historischen Nebengebäuden orientieren und sich farblich in die Umgebung einpassen. Insbesondere die üblicherweise waagrecht gegliederten Garagentore sollten zum Straßenraum hin nicht verwendet werden, sondern diagonale oder senkrechte Gliederungen verwendet werden.**

# Entwurf Bushaltestelle Habitzheimer Straße



Neue Bushaltestellen  
Habitzheimer Straße  
M 1:250

## Teilbereich Erbacher Straße



Minikreisel 22m  
Maßstab 1:250

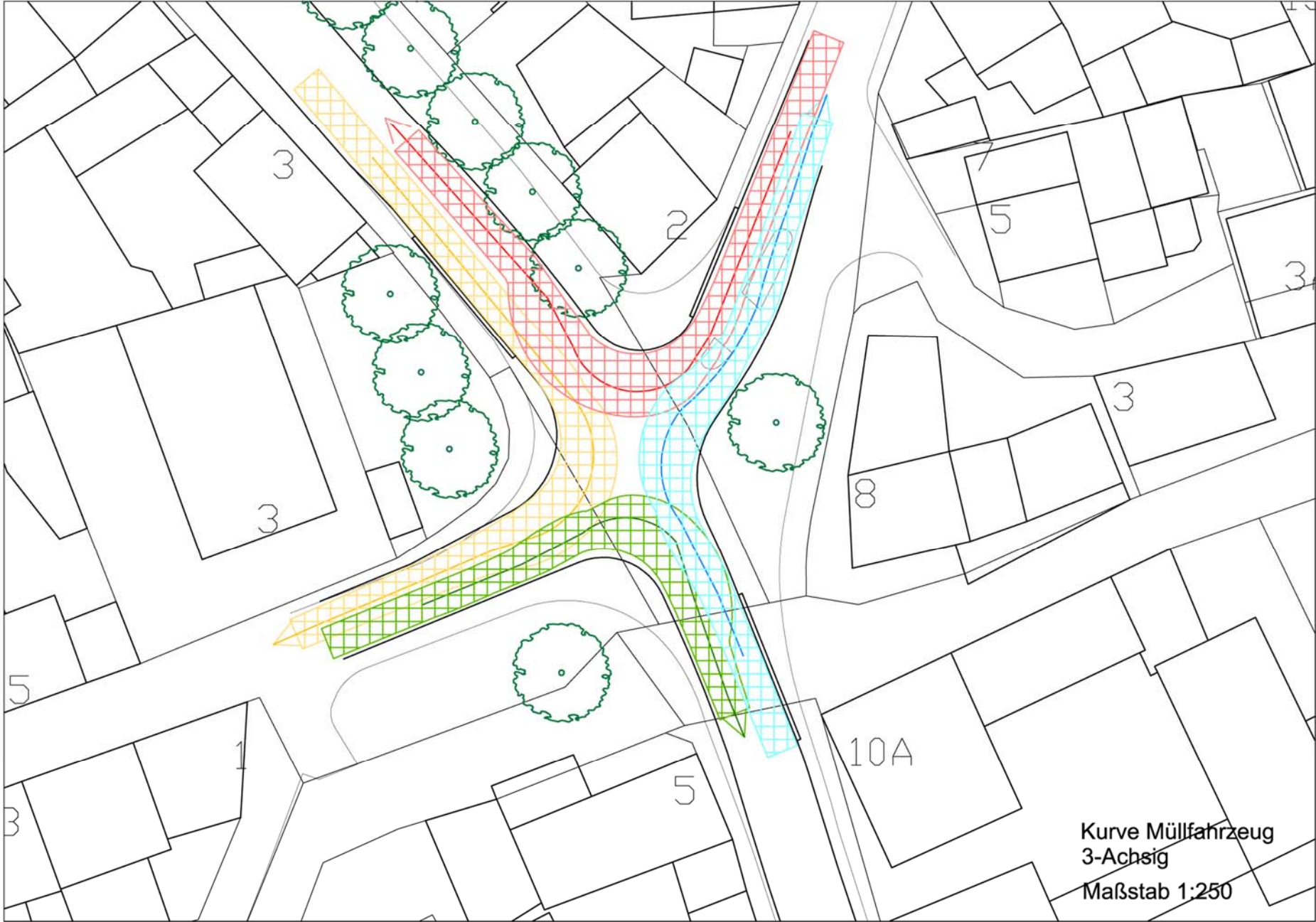


Kurve Bus  
Maßstab 1:250



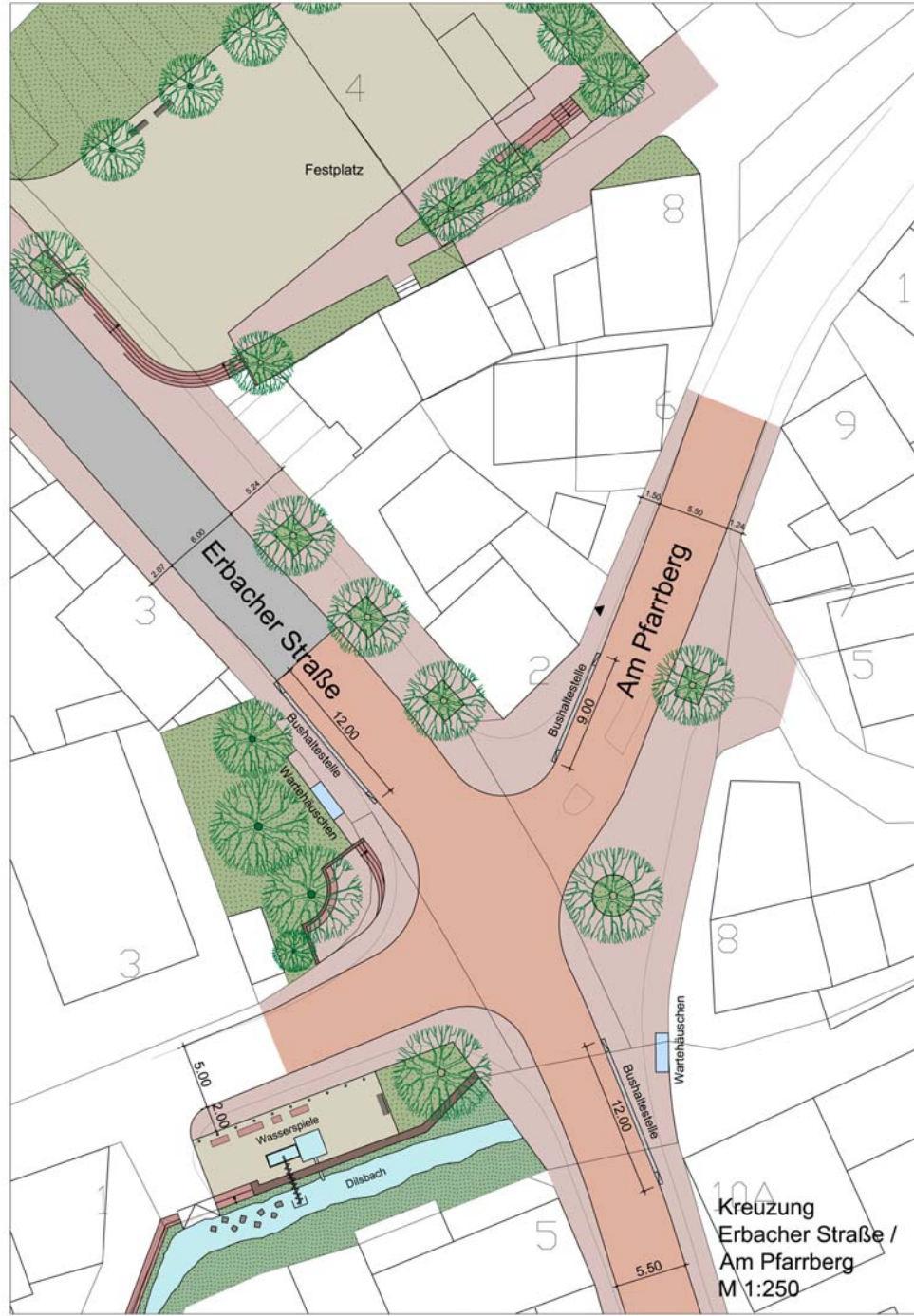


Kurve Gelenkbus  
Maßstab 1:250



Kurve Müllfahrzeug  
3-Achsig  
Maßstab 1:250











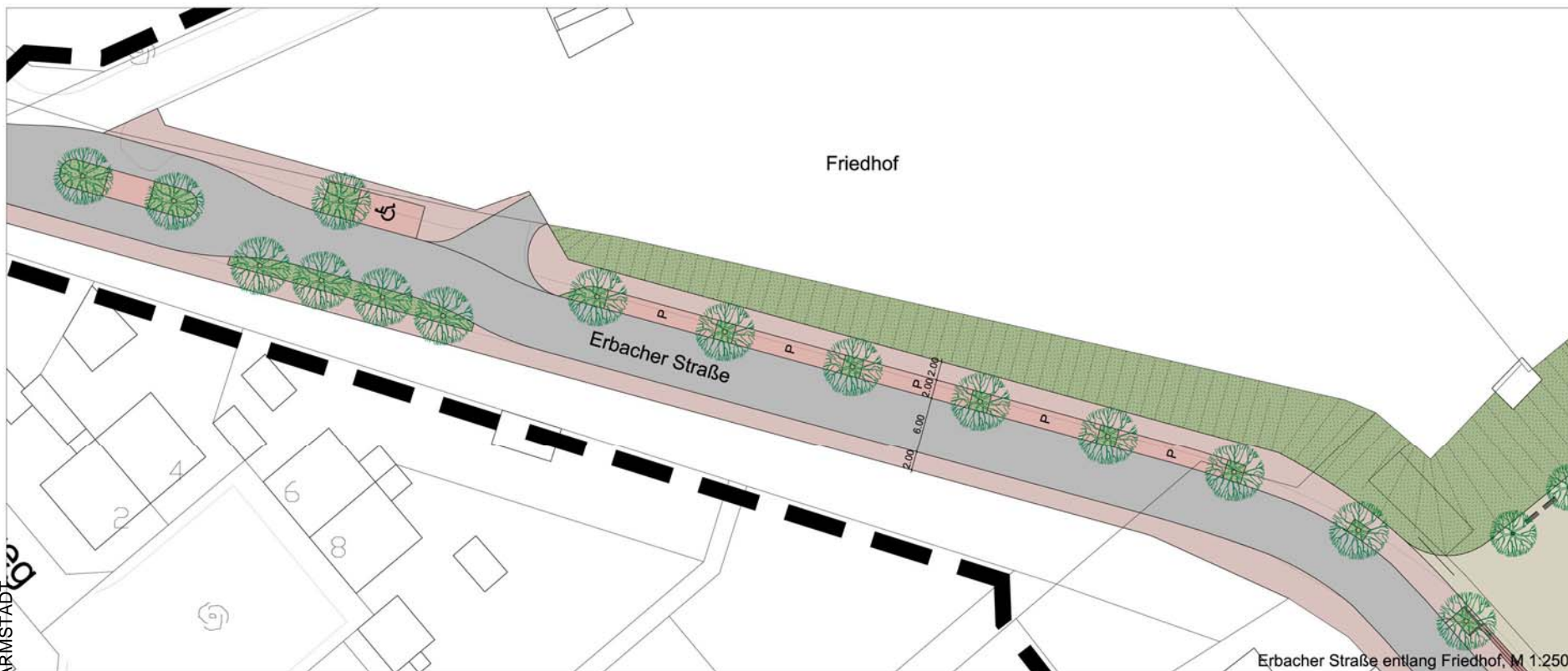


## Maßnahmenansätze Friedhof



# Eingangsbereich und Parkbuchten





Erbacher Straße entlang Friedhof, M 1:250

# Neugestaltung Mauer





## Durchbruch zum Pfarrgarten und Festplatz





# Durchbruch zum Pfarrgarten und Festplatz



# Rückbau Mauer





# Naturnahe Urnengräber/Baum-Begräbnisstätten/Bäume und Bänke



PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT