

LANDESHAUPTSTADT



Erhaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Ortsbezirk Medenbach

**Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes auf Grund
seiner städtebaulichen Gestalt**

Erläuterungen zur Satzung

INHALT	Seite
1 Ziel der Erhaltungssatzung	2
2 Rechtliche Grundlagen	2
3 Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung.....	3
4 Verfahrensablauf einer Erhaltungssatzung.....	3
5 Pflicht zur Erörterung	6
6 Erhaltungsziele für Medenbach.....	7
6.1 Schützenswerte Gebäudetypen in Medenbach	8
6.2 Schützenswerte Elemente der Stadtgestalt in Medenbach	12
6.3 Schützenswerte Gestaltungselemente	13
7 Entscheidungshilfen bei den Einzelfallentscheidungen	15
7.1 Erhaltenswerte Gebäude.....	16
7.2 Ensemblebereiche.....	18
7.3 Erhaltenswerte Gestaltungsmerkmale.....	20

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 BAUGB

1 Ziel der Erhaltungssatzung

Um den Kommunen die Möglichkeit zu geben, ortsbildprägende Gebäude oder städtebauliche Ensembles zu erhalten und zu schützen, hat der Bundesgesetzgeber mit § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Instrument der Erhaltungssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten aufgrund der städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) geschaffen.

Zwar besteht die Möglichkeit, Einzelgebäude und Gesamtanlagen auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes zu schützen. Die Unterschutzstellung von Kulturdenkmälern nach Denkmalschutzgesetz erfolgt jedoch allein durch die Denkmalfachbehörde, dem Landeskonservator als Landesbehörde. Die Gemeinde hat auf diese Form der Unterschutzstellung nur bedingt Einfluss. Auch sind an die Eintragung als Kulturdenkmal relativ hohe Anforderungen gestellt: Es muss aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse an der Erhaltung bestehen. In der Regel erfüllen nur sehr hochwertige Gebäude bzw. Ensemblebereiche diese Eintragungskriterien.

Die Erforderlichkeit für eine Erhaltungssatzung ergibt sich daher aus der Tatsache, dass für ortsbildprägende Gebäude, die nicht als Kulturdenkmal oder Teil einer Gesamtanlage nach Denkmalrecht unter Schutz gestellt sind, zunächst keine rechtliche Handhabe besteht, deren Abriss zu untersagen oder störende Umgestaltungen zu verhindern bzw. gestalterisch zu beeinflussen.

Die Erhaltungssatzung ermöglicht durch kommunales Recht die Unterschutzstellung von Gebäuden, die aus städtebaulicher Sicht ortsbildprägend bzw. Teil eines Ensembles sind. Rein städtebauliche Aspekte des Ortsbildes, der Stadtgestalt und des Landschaftsbildes können den Erlass einer Satzung rechtfertigen.

2 Rechtliche Grundlagen

Die Erhaltungssatzung hat ihre rechtliche Grundlage in § 172 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch eine Satzung nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) wird der Gemeinde ermöglicht, Gebiete zu bezeichnen, in denen die Genehmigung für den Abbruch bzw. den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden kann. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB enthält eine abschließende Aufzählung der Tatbestände, aufgrund derer der Erhalt einer baulichen Anlage gefordert werden kann: Die Genehmigung für einen Rückbau, eine Änderung oder eine Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

- weil die bauliche Anlage allein als Einzelgebäude das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
- weil die bauliche Anlage als Teil eines Ensembles das Ortsbild, die Stadtgestalt oder die Landschaft prägt,
- weil die bauliche Anlage von städtebaulicher – insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer – Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Auf Grundlage der Erhaltungssatzung kann also eine Entscheidung darüber getroffen werden, ob ein Gebäude geändert oder beseitigt werden darf. Eine Genehmigung für eine Änderung oder einen Abriss kann versagt werden, wenn das betroffene Gebäude für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägend ist. Ferner kann die Genehmigung versagt werden, wenn die bauliche Anlage Teil einer städtebaulich bedeutsamen Anlage ist und dieses Ensemble im städtebaulichen Sinn mitgestaltet. Diese Vorschriften haben vor allem den Ensembleschutz im Auge. Damit kann die Erhaltung eines bestimmten Gebäudes wegen seiner prägenden Bedeutung für ein städtebauliches Ensemble gesichert werden.

Auch die Errichtung baulicher Anlagen ist in einem Erhaltungsgebiet genehmigungspflichtig. Mit dem Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung baulicher Anlagen können Bauvorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen untersagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

3 Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist zuerst, dass bauliche Anlagen im Erhaltungsgebiet aus den Gründen des § 172 BauGB schutzwürdig sind.

Das Ortsbild muss Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund erhaltenswert sein. Das Ortsbild muss von einer Eigenart sein, die es über den Durchschnitt erhebt und von anderen Bereichen der Stadt abhebt. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die einzelnen baulichen Anlagen oder das Ensemble den Rang eines Denkmals haben. Die Eigentümlichkeit muss jedoch von solcher städtebaulicher Bedeutung sein, dass diese Besonderheit es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an ungehinderten Veränderungen baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Bauten hinten anzustellen.

Voraussetzung ist ferner, dass ohne den Erlass der Satzung die Beseitigung ortsbildprägender oder städtebaulich bedeutsamer Bausubstanz konkret zu befürchten ist, z. B. wenn die Gefahr besteht, dass durch bauliche Umstrukturierungen der Erhaltungsbereich schrittweise das individuelle Gesicht verlieren würde.

Die Voraussetzungen des § 172 BauGB müssen für das ganze Gebiet insgesamt erfüllt sein. Aber nicht alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich müssen erhaltenswürdig sein; der Geltungsbereich muss jedoch entsprechend der Reichweite z. B. der ortsbildprägenden Bebauung oder der optischen Auswirkung eines Bauwerks von städtebaulicher Bedeutung definiert werden.

4 Verfahrensablauf einer Erhaltungssatzung

Das Ablaufschema der Anwendung einer Erhaltungssatzung ist zweistufig.

Erste Stufe: Erlass der Satzung

Mit dem Erlass der Satzung wird als erste Stufe zunächst das Erhaltungsgebiet nur flächenhaft gekennzeichnet. Damit wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt, aber noch nicht die Erhaltungswürdigkeit der einzelnen Gebäude. Mit dieser Gebietsfestlegung wird ein „präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt“ begründet: Bauliche Maßnahmen im Erhaltungsgebiet sind grundsätzlich erlaubt, sie werden jedoch einer vorbeugender Kontrolle im Hinblick auf das Erhaltungsziel, dem Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt unterzogen.

Zweite Stufe: Einzelfallentscheidung

Erst in der zweiten Stufe wird durch die Landeshauptstadt Wiesbaden geprüft, ob bei einem konkreten Vorhaben die Voraussetzungen gegeben sind, den Erhalt eines vorhandenen Gebäudes oder einer sonstigen vorhandenen baulichen Anlage zu fordern. Erst bei der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag erfolgt die abwägende Entscheidung über das einzelne Vorhaben.

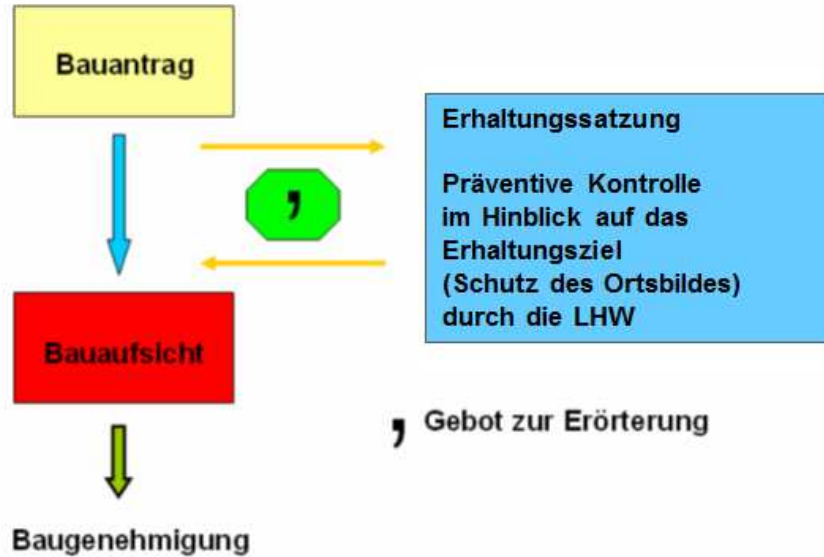
Eine Genehmigung für ein Vorhaben darf durch die Landeshauptstadt Wiesbaden nur versagt werden, wenn das betroffene vorhandene Gebäude oder eine sonstige vorhandene bauliche Anlage für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägend ist. Ferner kann die Genehmigung versagt werden, wenn die bauliche Anlage Teil einer städtebaulich bedeutsamen Anlage ist und dieses Ensemble im städtebaulichen Sinn mitgestaltet.

Diese Vorschriften haben vor allem den Ensembleschutz im Auge. Es können hierdurch sonstige markante Gebäude geschützt werden, die für sich allein gesehen unbedeutende bauliche Anlagen sind – also nicht unbedingt über einen hohen geschichtlichen oder künstlerischen Rang verfügen – deren Entfernung aber das Ensemble stören würde. Damit kann die Erhaltung eines bestimmten Gebäudes wegen seiner prägenden Bedeutung für ein städtebauliches Ensemble gesichert werden.

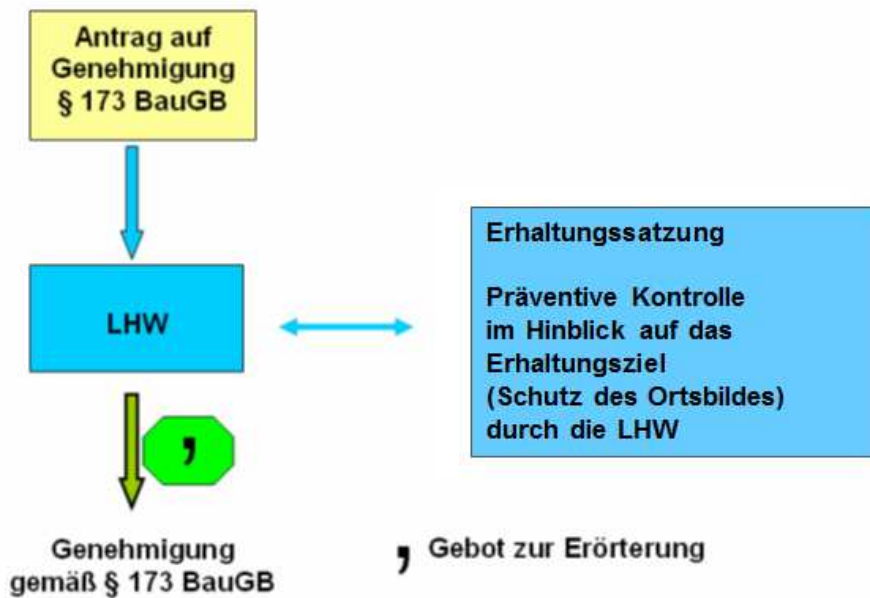
Auch die Änderung baulicher Anlagen ist in einem Erhaltungsgebiet genehmigungspflichtig. Dies betrifft auch Änderungen, die das Erscheinungsbild eines Gebäudes betreffen und gemäß HBO genehmigungsfrei sind.

Mit dem Genehmigungsvorbehalt für die Änderung baulicher Anlagen können Bauvorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen untersagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Änderung beeinträchtigt wird. Es kann auch durch Auflagen für die Bauausführung die Einpassung in das individuelle Ortsbild oder die ortsbildtypische Bauweise verlangt werden.

Ablaufschema bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gemäß § 57 und § 58 HBO



Ablaufschema bei genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß § 55 und § 56 HBO



Errichtung baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet

Auch die Errichtung baulicher Anlagen ist in einem Erhaltungsgebiet genehmigungspflichtig. Mit dem Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung baulicher Anlagen können Bauvorhaben mit gebietstuntypischen Gestaltungsmerkmalen untersagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Hierdurch können u.a. durch Auflagen bei der Bauausführung sensible Neubauten in vorgeprägter Umgebung oder die Freihaltung von Grundstücken - etwa zur Wahrung von Sichtbeziehungen - erreicht werden.

Es ist auf dieser Grundlage durchaus denkbar, dass in einem Erhaltungsgebiet ein an sich erhaltenswertes Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird, wenn der Neubau sich positiv einfügt und damit das Ziel der Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes erfüllt wird.

5 Pflicht zur Erörterung

Ein wesentlicher Aspekt bei einer Erhaltungssatzung ist das Gebot nach § 173 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer und die Landeshauptstadt Wiesbaden verpflichtet sind, gemeinsam vor einer Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens die Möglichkeiten der Erhaltung zu erörtern. Gegenstand einer solchen Erörterungen kann auch sein, gemeinsam über mögliche Veränderungen an den Gebäuden wie Um- und Anbauten nachzudenken oder die Möglichkeit zu prüfen, einen Neubau oder Ersatzbau ortsbildgerecht zu errichten.

Dieser vorgeschriebene Erörterungstermin ermöglicht im Allgemeinen der Landeshauptstadt Wiesbaden, auf eine ortsbildverträgliche Lösung hinzuwirken. In der Regel gelingt es auch, den Eigentümer für das Ortsbild und die Stadtgestalt zu sensibilisieren.

Im Rahmen der Bauberatung durch die Landeshauptstadt Wiesbaden werden Entwurfs-Vorschläge zum Gebäude oder zur Gestaltung entwickelt und mit den Eigentümern oder den beauftragten Architekten erörtert. Noch effizienter ist ein Gespräch vor Beginn der Planungsarbeiten, um mit der Landeshauptstadt Wiesbaden schon im Vorfeld die Ansätze und Rahmenbedingungen für eine ortsbildgerechte Lösung zu erörtern.

6 Erhaltungsziele für Medenbach

§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB enthält eine Aufzählung der Tatbestände, aufgrund derer der Erhalt einer baulichen Anlage gefordert werden kann:

Die Genehmigung für ein Vorhaben kann versagt werden, wenn das betroffene vorhandene Gebäude oder eine sonstige vorhandene bauliche Anlage für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägend ist. Ferner kann die Genehmigung versagt werden, wenn die bauliche Anlage Teil einer städtebaulich bedeutsamen Anlage ist und dieses Ensemble im städtebaulichen Sinn mitgestaltet.

Um eine fundierte Grundlage über die Bedeutung der einzelnen Gebäude für das Ortsbild zu erhalten, wurde 2016 eine Ortsbildanalyse durchgeführt. Im September 2016 wurde zum Thema Ortsbild eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Ortsbildanalysen bilden bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines beantragten Gebäudeabrisses oder eines Umbaus die Abwägungsgrundlage und damit die wesentliche Grundlage bei der Prüfung, ob ein Bauvorhaben in dem Erhaltungsgebiet mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar ist.

Aus der Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild ergeben sich die unterschiedlichen Erhaltungsziele. Diese im Folgenden aufgeführten Erhaltungsziele sind keine verbindlichen Richtlinien. Sie sind auch nicht Bestandteil der Satzung. Die aufgeführten Erhaltungsziele sind vielmehr als Handlungsanleitung bzw. Hilfestellung bei der Anwendung der Satzung zu verstehen.

Im Folgenden werden zunächst die Gebäudetypen aufgeführt, die das Ortsbild von Medenbach prägen, damit zur Eigentümlichkeit und städtebaulichen Besonderheit beitragen und daher in der Regel schützenswert sind.

6.1 Schützenswerte Gebäudetypen in Medenbach

Gebäudetyp: Giebelständiges Haupthaus (Wohnhaus) einer Hofanlage

Die Typenmerkmale lassen sich folgendermaßen definieren:

Stellung

Gebäude ist Teil einer Hofanlage,
Stellung direkt an der Straße,
giebelständig,
einseitige Grenzbebauung,
Eingang mittig des Hauses vom Hof aus

Kubatur

Einfache rechteckige Grundfläche
ohne Vor- und Rücksprünge
II – geschossig ,
selten I – geschossig,
Breite mehrheitlich ca. 4,75 m – ca. 6,50 m

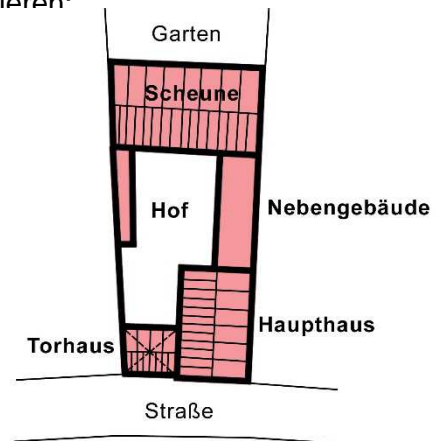
Dach

Satteldach,
z. T. mit Krüppelwalm,
kein Kniestock,
Neigung größer als 45° ,
Aufschiebling,
keine Dachaufbauten,
keine Dacheinschnitte,
Dachüberstände: an Giebel 15-20 cm
an Traufe 25-30 cm

Fassade

Lochfassade,
i. d. R. zwei Fensterachsen,
stehende Fensterformate,
Sockel, meistens verputzt, selten Naturstein,
Höhe 2 bis 4 Stufen

Dieser Gebäudetyp befindet sich vor allem
im ehemals landwirtschaftlich geprägten dörf-
lichen Kern als Wohngebäude einer Hofreite
aus dem 18. und 19. Jahrhundert.



Giebelständiges Haupthaus
Fritz-Erler-Straße 10



Giebelständiges Haupthaus
Fritz-Erler-Straße 9

Gebäudetyp: Traufständiges Haupthaus einer Hofanlage

Die Typenmerkmale lassen sich folgendermaßen definieren:

Stellung

Gebäude ist Teil einer Hofanlage,
Stellung direkt an der Straße,
traufständig,
einseitige Grenzbebauung,
Eingang vom Hof aus

Kubatur

Einfache rechteckige Grundfläche
ohne Vor- und Rücksprünge
II – geschossig,
selten I – geschossig,
Breite ca. 9,40 m – 11,40 m

Dach

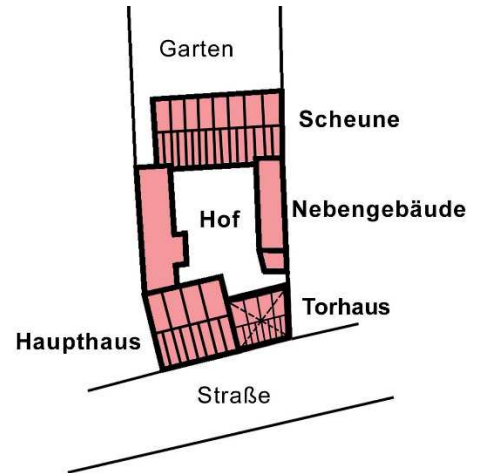
Satteldach,
Neigung größer als 45°,
keine Dachaufbauten,
keine Dacheinschnitte,
Dachüberstände: an Giebel 15-20 cm
an Traufe 25-30 cm

Fassade

Lochfassade,
Fassadengliederung i. d. R. symmetrisch,
stehende Fensterformate,
Sockel, Höhe 2 bis 4 Stufen

Das traufständige Wohngebäude findet sich sowohl im dörflichen Kern als auch in den Erweiterungen des 19. Jahrhunderts.

Teilweise sind die Wohngebäude zwei-geschossig als Teil einer Hofreite des 17. oder 18. Jahrhunderts, teilweise eingeschossig als Teil einer kleinbäuerlichen Hofanlage des frühen 19. Jahrhunderts.



Traufständiges Haupthaus In der Hofreite 12



Traufständiges Haupthaus Fritz-Erler-Straße 37

Gebäudetyp: Torhäuser

Die Torhäuser der Hofanlagen prägen das Erscheinungsbild von Medenbach in besonderen Maße. Sie sind meist einfach ohne Schmuckelemente ausgeführt. Torhäuser sind in der Regel zu erhalten.



Torhaus Fritz-Erler-Straße 8



Torhaus In der Hofreite 2

Gebäudetyp: Scheunen einer Hofanlage

Die Scheunen stehen im hinteren Grundstücksteil der Hofanlage quer zum Grundstück und reichen meist von einer seitlichen Grundstücksgrenze zur anderen. Die Scheunen entsprechen in ihrer Kubatur annähernd einem zweigeschossigen Gebäude. Die Dachneigung des prägnanten Satteldaches beträgt meist 45° und steiler. Die Scheunenkörper sind wesentlicher Bestandteil einer Hofreite und prägen das Ortsbild wesentlich mit. Sie sind daher schützenswert.

Die Scheunengebäude werden in den meisten Fällen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und stehen teilweise leer. In diesem Fall ist eine Umnutzung zu Wohnzwecken sinnvoll. Dabei sollte vor allem die Gebäudekubatur, die Gebäudegestalt und die Dachgestalt erhalten werden. Bei Ersatzbauten soll die Gebäudestellung, die Gebäudekubatur und die Dachgestalt des Scheunenkörpers beibehalten werden, um die Hofanlage zu erhalten.



Scheunen In der Hofreite 2



Scheune In der Hofreite 11

Gebäudetyp: Nebengebäude einer Hofanlage

Die Nebengebäude als Bestandteil der Hofanlage stehen teilweise in rückseitiger Verlängerung des Haupthauses an einer seitlichen Grundstücksgrenze. Sie sind meist schmaler und deutlich niedriger als das Haupthaus. In Medenbach stehen die Nebengebäude häufig auch gegenüber dem Wohnhaus an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze und schließen den Hof der Hofanlage hier ab. Sie sind dann direkt an der Straße angeordnet und prägen so das Ortsbild im Straßenraum mit. Oft sind sie mit dem Torhaus zusammengefasst. Sie sind daher schützenswert.

Die Nebengebäude der Hofreiten werden häufig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Sie bieten jedoch ein Umnutzungspotenzial. Dabei sollte vor allem die Baukörperkubatur und Baukörpergestaltung sowie die Dachgestalt erhalten werden. Bei Ersatzbauten soll die Gebäudestellung, die Baukörperkubatur und die Dachgestalt beibehalten werden, um die Hofanlage zu erhalten.



Nebengebäude In der Hofreite 6



Nebengebäude Fritz-Erler-Straße 36

Tore und Mauern

Die Hofanlagen der Gründerzeit werden außer mit Torhäusern auch mit hohen Toren zur Straße hin abgeschlossen. Traditionelle Materialien für diese Toranlagen sind ein Holztor zwischen Steinpfeilern. Die Tore und Mauern sind im Allgemeinen schützenswert.



Hoftor Fritz-Erler-Straße 16

6.2 Schützenswerte Elemente der Stadtgestalt in Medenbach

Der Begriff „Stadtgestalt“ umfasst den Ortsgrundriss, die Bebauungsstruktur und die gestaltprägenden Freiräume. Im Folgenden werden die Hauptbestandteile aufgeführt, die die Stadtgestalt von Medenbach prägen und damit zur Eigenart und städtebaulichen Besonderheit beitragen.

Der dörfliche Kern von Medenbach weist eine Stadtgestalt auf, die von besonderer Eigenart ist und sich deutlich von anderen Siedlungsbereichen in der Stadt Wiesbaden unterscheidet.

Prägend für den Ortsgrundriss des dörflichen Kerns ist zunächst der geschwungene Verlauf der Fritz-Erler-Straße und der davon abzweigenden Seitengassen. Durch die bewegte Topographie und die sich daraus ergebenden Steigungen bzw. Gefälle in den Straßenverläufen entstehen so prägnante Straßenräume. Entlang dieser Straße sind die Hofanlagen angeordnet. Die Kirche steht abseits der Straße und ist als Solitär umgeben von einer Grünfläche. Die Neufeldstraße unterscheidet sich hiervon; sie wurde erst am Ende des 19. Jahrhunderts als geradlinige Straße angelegt, war aber als Weg schon um 1800 vorhanden.

Wesentlicher Bestandteil der Stadtgestalt ist ferner die Bebauungsstruktur der dörflichen Hofreiten, welche entlang der Fritz-Erler-Straße, der davon abzweigenden Seitengassen und der Straße In der Hofreite angeordnet sind. Die Wohnhäuser der Hofanlagen stehen in der Regel in einseitiger Grenzbebauung direkt an der Straße. Der Hof wird zur Straße hin häufig durch ein Torhaus oder ein Nebengebäude, seltener durch ein hohes Tor abgeschlossen. Im rückwärtigen Grundstücksteil bildet eine querstehende Scheune den räumlichen Abschluss des Hofes. Auch die vorgründerzeitliche und gründerzeitliche Bebauungsstruktur des 19. Jahrhunderts nimmt dieses räumliche Prinzip auf.

Dabei ist für Medenbach typisch, dass die Wohnhäuser aus den Bauepochen des 18. Jahrhunderts und des frühen 19. Jahrhunderts vorwiegend giebelständig errichtet wurden. Im späten 19. Jahrhundert wurden die Wohnhäuser häufig auch traufständig errichtet. In einigen Abschnitten der Fritz-Erler-Straße überwiegt heute die Traufständigkeit, die durch die Überformung ursprünglich giebelständiger Gebäude entstanden ist. Durch diese Gebäudestellungen entstehen entlang den Straßen und Gassen geschlossene Straßenräume, die wesentlicher Bestandteil der Stadtgestalt von Medenbach sind. Im gesamten Ortskern ist so der Straßenraum durch die Abfolge von giebel- oder traufständigen Wohnhäusern, Torhäusern oder hohen Toren räumlich markant gefasst.

Der gut erhaltene Ortsgrundriss der vorgründerzeitlichen Dorfstruktur stellt eine besondere und schützenswerte Qualität von Medenbach dar.



Geschlossener Straßenraum der Fritz-Erler-Straße



Wesentlicher Bestandteil der Stadtgestalt sind auch die markanten Grün- und Freiflächen sowie das Freifächensystem im Ortskern. Hierbei ist eine die Stadtgestalt des Ortskerns von Medenbach besonders prägende Besonderheit, dass die Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhunderts nur nördlich und südlich des Dorfkerns entwickelt wurden. Die offene Landschaft reicht größtenteils unbebaut an den Ostrand des Ortskerns heran. Der vorgründerzeitliche westliche Ortsrand ist durch die nachfolgende gründerzeitliche Bebauung entlang der Neufeldstraße teilweise umschlossen worden. Die Scheunenzonen sind aber noch gut ablesbar, auch weil hier noch die nachgelagerten Gärten erhalten sind. Der gut erhaltene Ortsgrundriss der vorindustriellen Dorfstruktur stellt eine besondere und schützenswerte Qualität von Medenbach dar.



Gartenzone am Ostrand von Medenbach

Die schützenswerten Bausteine der Stadtgestalt von Medenbach sind daher: Die Gesamtstruktur der geschwungenen Straßen und Gassen mit der Bebauungsstruktur der Hofreiten und die sich daraus ergebenden geschlossenen Straßenräume. Ferner sind die Abfolge Hofanlage mit nachgelagerten Gartenbereichen und die Freiflächen um die Kirche erhaltenswert.

6.3 Schützenswerte Gestaltungselemente

Auch die ortsbildtypischen Gestaltungselemente der Gebäude tragen zum städtebaulichen Erscheinungsbild von Medenbach bei und sind daher schützenswert.

Die Ausbildung von Dach und Fassade, Materialien und Farbigkeit der Gebäude und Einfriedungselemente unterscheiden sich nach Entstehungszeit und Gebäudetyp. Sie geben daher Zeugnis von der Siedlungsentwicklung.

Ergänzend zu den unter Punkt 6.1 genannten Gestaltungsmerkmalen wird auf die 2016 durchgeführte „Ortsbildanalyse für den Ortskern von Medenbach“ und die „Gestaltungsfibel für den Ortskern von Medenbach“ verwiesen.

Beispielhaft seien hier nur einige Elemente genannt.

Gliederungselemente der verputzten Fachwerkhäuser

An verputzten Fachwerkhäusern gliedern Gesimsbretter auf Ebene der Geschossdecken die ansonsten schmucklosen Fassaden.



Schmuck an Backsteingebäuden

Die Backsteingebäude sind in der Regel zweifarbig. Die Flächen der Fassaden sind gelb, die Schmucksteine rot. Diese Schmuckform prägt Medenbach besonders.

Folgende Schmuckformen finden sich:

Farbige Muster in der Fassadenfläche,
Fenstereinfassungen farblich abgesetzt, z. T. aus Formsteinen,
Fensterbänke aus Sandstein,
profilierte Gesims- und Traufbänder.



Sockel

Das traditionelle und ortsbildgerechte Material von Sockeln ist Naturstein oder Putz; Sockel sind traditionell dicker als die aufsteigende Wand darüber.



Fenster

Die Fenster sollten zumindest eine senkrechte Teilung und einen Kämpfer haben. Das traditionelle und ortsbildgerechte Material von Fenstern und Klapppläden ist Holz.



7 Entscheidungshilfen bei den Einzelfallentscheidungen

Im Rahmen der Ortsbildanalyse für den Ortskern von Medenbach wurden die einzelnen Gebäude des Ortskerns im Hinblick auf ihre Gestaltqualitäten und ihre Bedeutung für das Ortsbild bewertet.

In der **Karte „Ensemblebereiche und ortsbildprägende Gebäude“** sind die städtebaulichen Ensembles im Geltungsbereich, bewertet nach ihrer jeweiligen Gestaltqualität, und diejenigen Gebäude im Geltungsbereich, die von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Stadtgestalt sind, dargestellt.

Auf diesen Grundlagen der Ortsbildanalyse ist eine Gewichtung über die Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild und die Stadtgestalt möglich. Die Gefahren eines Abbruches oder einer baulichen Veränderung und ihre städtebaulichen Folgen können so bewertet werden.

Aus der Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild ergeben sich die unterschiedlichen Erhaltungsziele. Diese im Folgenden aufgeführten Erhaltungsziele sind keine verbindlichen Richtlinien. Sie sind auch nicht Bestandteil der Satzung. Die aufgeführten Erhaltungsziele sind vielmehr als Handlungsanleitung bzw. Hilfestellung bei der Anwen-

derung der Satzung zu verstehen. Die aufgeführten Erhaltungsziele sollen auch dazu verhelfen, Einzelfallentscheidungen nach vergleichbaren Kriterien zu treffen.

7.1 Erhaltenswerte Gebäude

Bei den Erhaltungszielen wird in drei Gestaltkategorien unterschieden.

Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1 und 2)

Zu den Gebäuden der Gestaltkategorien 1 und 2 zählen die Gebäude, bei denen die Typenmerkmale der ortsbildprägenden Gebäudetypen meist vollständig erhalten sind.

Die Gebäude der Kategorie 1 sind meist differenziert gestaltete Gebäude mit besonders hohen Gestaltqualitäten. Sie sind oft mit Zierelementen und prägnanten gestalterischen Besonderheiten ausgestattet. Die Gebäude dieser Kategorie haben durch das Zusammenwirken der Einzelemente eine sehr hohe Prägnanzwirkung und prägen in besonderem Maße das Ortsbild.

Die Gebäude der Kategorie 2 sind ebenfalls differenziert gestaltete Gebäude mit mittleren bis hohen Gestaltqualitäten. Sie sind ohne Zierelemente oder gestalterische Besonderheiten. Die Typenmerkmale sind zum Teil leicht verändert, ohne dass in die Gebäudesubstanz eingegriffen wurde. Die Gebäude dieser Kategorie haben durch das Zusammenwirken der Einzelemente eine mittlere bis hohe Prägnanzwirkung und prägen das Ortsbild.



Gebäude der Gestaltkategorie 1
In der Hofreite 5



In der Hofreite 6



Gebäude der Gestaltkategorie 2
Fritz-Erler-Straße 10

Erhaltungsziele

Für die in der beigefügten **Karte „Ensemblebereiche und ortsbildprägende Bebauung“** als Gebäude der Gestaltkategorie 1 und 2 bezeichneten Gebäude bestehen folgende Erhaltungsziele:

Gebäude der Gestaltkategorien 1 und 2 mit für den Erhaltungsbereich typischen Gestaltqualitäten sollen als solche erhalten werden. Hierunter zählen vor allem auch die Zierelemente und die gestalterischen Besonderheiten. Der Abbruch eines Gebäudes sollte in der Regel nicht zugelassen werden.

Die Genehmigung für einen Umbau oder eine Änderung kann nur erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben die Gestaltqualitäten des Gebäudes, insbesondere die Zierelemente und die gestalterischen Besonderheiten, in keiner Weise beeinträchtigt.

Ein geplanter Anbau stört dann in der Regel nicht, wenn dieser in seinem Volumen dem bestehenden Baukörper wesentlich untergeordnet ist und gleichzeitig Material- und Formensprache sowie die Maßstäblichkeit aufnimmt. Dabei können Material- und Formensprache sowie die Maßstäblichkeit auch durch zeitgemäße moderne Gestaltungselemente weiterentwickelt werden.

Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3)

Zu den Gebäuden der Gestaltkategorie 3 zählen die Gebäude, bei denen die Typenmerkmale der ortsbildprägenden Gebäudetypen in den wesentlichen Teilen wie z. B. Kubatur, Gebäudestellung, Dachform und Fassadengliederung noch erhalten sind. Teilweise sind leichte Störungen bei den Typenmerkmalen zu verzeichnen. In der Regel sind dies Gebäude, die in den letzten Jahren stark umgebaut wurden, wobei die Grundsubstanz der Gestaltmerkmale in vereinfachter Form beibehalten wurde.

Die Gebäude der Kategorie 3 haben keine besonderen Gestaltqualitäten aufzuweisen. Sie sind mit keinerlei Zierelementen und gestalterischen Besonderheiten ausgestattet. Die Gebäude dieser Kategorie haben keine besonderen Gestaltqualitäten, tragen aber zur Geschlossenheit des Ortsbildes bei.



Gebäude der Gestaltkategorie 3
Fritz-Erler-Straße 4

Erhaltungsziele

Für die in der beigefügten **Karte „Ensemblebereiche und ortsbildprägende Bebauung“** als Gebäude der Gestaltkategorie 3 bezeichneten Gebäude bestehen folgende Erhaltungsziele:

Die Gebäude sind in ihrer Baukörperkubatur und Baukörpergestaltung zu erhalten. Die Baukörpergestaltung schließt stimmige Gebäudeproportionen, Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengliederungen und ortstypische Oberflächenmaterialien ein.

Eine Genehmigung für einen Umbau oder eine Änderung kann in der Regel erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben das vorhandene Gebäude in Baukörperkubatur und Baukörper-Gestaltung nicht stört.

Eine Genehmigung für einen Abbruch kann in der Regel erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass ein neuer Baukörper den ursprünglichen Baukörper in Baukörperkubatur und Baukörpergestaltung wieder aufnimmt bzw. dessen Gestaltprinzipien übernimmt. Insbesondere müssen die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Straße sowie die Anordnung der Freiflächen der prägenden Bebauungsstruktur entsprechen.

7.2 Ensemblebereiche

Ensembles entstehen aus der räumlichen Konzentration von jeweils in Gebäudetyp und Gestaltqualität vergleichbaren Gebäuden.

Bei den Erhaltungszielen wird in verschiedene Gestaltkategorien unterschieden.

Ensemble Kategorie 1

Die Ensembles der Kategorien 1 werden gebildet durch die räumliche Konzentration von meist identischen Gebäudetypen mit jeweils hohen bis sehr hohen Gestaltqualitäten der o. g. Gestaltkategorien 1 und 2. Hier sind in der Regel die besonders ortsbildprägenden Gebäude räumlich konzentriert. Die Prägnanz der Ensembles der Kategorie 1 wird meist auch durch besonders ausgeprägte Straßen- und Platzräume mit hohem Identifikationswert verstärkt.

In Medenbach gibt es keinen Ensemblebereich der Kategorie 1.

Ensemble Kategorie 2

Die Ensembles der Kategorien 2 werden gebildet durch die räumliche Konzentration von identischen oder ähnlichen Gebäudetypen mit jeweils stimmigen, jedoch meist einfacheren Gestaltqualitäten der o. g. Gestaltkategorien 2 und 3.

Die räumliche Qualität der Ensembles der Kategorie 2 wird in der Regel durch klar strukturierte, aber einfache räumliche Straßen- und Platzräume bestimmt.



Ensembles der Kategorie 2 im nördlichen und südlichen Abschnitt der Fritz-Erler-Straße

Besonders ortsbildprägender Bereich

Im südlichen Teil des Ortskerns im Einmündungsbereich der Straße In der Hofreite in die Fritz-Erler-Straße bildet das Ensemble der Fritz-Erler-Straße mit den anschließenden Gebäuden In der Hofreite einen besonders ortsbildprägenden Bereich. Hier sind Gebäude der Kategorie 1 und 2 gehäuft zu finden. Da sie aber nicht alle zum gleichen Typ gehören, bilden sie kein Ensemble. Dieser besonders ortsbildprägende Bereich ist ebenfalls zu schützen.

Erhaltungsziele für Gebäude in einem Ensemble und im Bereich ortsbildprägender Bebauung

Für die in der beigefügten **Karte „Ensemblebereiche und ortsbildprägende Bebauung“** als Ensemble bezeichneten Gebäudegruppen bestehen folgende Erhaltungsziele:

Gebäude der Gestaltkategorie 1 und 2 mit den für das Ensemble typischen Gestaltqualitäten sollen als solche erhalten werden. Der Abbruch eines Gebäudes der Gestaltkategorie 1 und 2 sollte in einem Ensemble in der Regel nicht zugelassen werden.

Die Genehmigung für einen Umbau oder eine Änderung kann nur erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben die Gestaltqualitäten des Ensembles in keiner Weise beeinträchtigt.

Der Abbruch eines Gebäudes der Kategorie 3 und von geringerer gestalterischer Qualität ist in einem Ensemble in der Regel zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein neuer Baukörper in Baukörpervolumen und Baukörpergestaltung die Gestaltprinzipien des Ensembles bzw. deren Maßstäblichkeit, Material- und Formensprache aufnimmt. Die Baukörpergestaltung schließt stimmige Gebäudeproportionen, Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengliederungen und ortstypische Oberflächenmaterialien ein.

Bei allen Neubauvorhaben müssen die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Straße sowie die Anordnung der Freiflächen der prägenden Bebauungsstruktur entsprechen.

Bei allen Neubauvorhaben können Material- und Formensprache sowie die Maßstäblichkeit auch durch zeitgemäße moderne Gestaltungselemente weiterentwickelt werden.

7.3 Erhaltenswerte Gestaltungsmerkmale

Neben der ortsbildtypischen Stellung und der Kubatur der Gebäude tragen auch ortsbildtypische Gebäudeproportionen, Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengliederungen und ortstypische Oberflächenmaterialien zum schützenswerten städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Daher sollte insbesondere bei Vorhaben zur Änderungen an Gebäuden die ortsbildtypischen Gestaltungsmerkmale von Baudetails erhalten oder wieder hergestellt werden. Dies gilt in besonderem Maße für die Gebäude der Gestaltkategorie 1 und 2, aber auch für die Gebäude der Kategorie 3.

Hierzu wird auf die 2016 durchgeführte „Ortsbildanalyse für den Ortskern von Medenbach“ und die „Gestaltungsfibel für den Ortskern von Medenbach“ verwiesen.

