



Ländliche Entwicklung in Bayern

Aktionsprogramm Dorf *vital*

Leitlinien zum Bauen in der Dorferneuerung



HERAUSGEBER Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten,
Abteilung Ländliche Entwicklung

AUFTRAGGEBER Bereich Zentrale Aufgaben, Sachgebiet G 3

**BEARBEITUNG
UND
BILDER** Georg Oswald, Dipl.-Ing. Univ., Architekt und Stadtplaner
Hans Nicklas, Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitekt
in der Architekturschmiede
Büro für Hochbau und Städtebau
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
www.architekturschmiede.com
Bilder und Graphiken: Architekturschmiede
Fotos auf Seite 17: ALE Oberfranken

LAYOUT Bereich Zentrale Aufgaben
der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung

DRUCK KKW-Druck, Kempten

VORWORT

Niemand baut für sich allein – jeder der baut, gestaltet seine Umgebung mit. Dies gilt auch in unseren Dörfern, die sich weiter verändern werden. Gründe dafür sind sowohl Siedlungsdruck und Wachstum als auch Abwanderung und demographischer Wandel, technischer Fortschritt und der anhaltende Strukturwandel in der Landwirtschaft.

Die daraus resultierenden geänderten Nutzungsansprüche der Bewohner verändern die Baukultur leider nicht immer im positiven Sinne. Häufig stehen unpassende städtische Vorbilder bei Baumaßnahmen in unseren Dörfern Pate. Allzu oft werden uniforme Baustoffe ohne regionalen Bezug verwendet. Unseren Dörfern droht dadurch im wahrsten Sinne des Wortes ein »Gesichts«-Verlust und damit ein Verlust der kulturellen Identität und Eigenart.

Im Rahmen der Dorferneuerung haben wir diese Problematik frühzeitig erkannt und unterstützen deshalb die Rückbesinnung auf kulturelle Werte gemeinsam mit den Dorfbewohnern. In den Dorferneuerungsverfahren fördern wir private Bauherren bei der Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung ländlich-dörflicher Gebäude sowie bei der dorfgerechten Gestaltung von Vorbereichs- und Hofräumen; ein Förderschwerpunkt liegt auf ortsplanerisch, kulturhistorisch oder denkmalpflegerisch besonders wertvollen Gebäuden. Ziel ist aber keineswegs ein nostalgisches Konservieren historischer Bauformen, sondern die zeitgemäße Gestaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz. Wir erhoffen uns dadurch vielmehr Impulse zur Wiederbelebung der historischen Ortskerne und einen Beitrag zu einer aktiven Innenentwicklung unserer Dörfer.

Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung hat hierzu gemeinsam mit dem Planungsbüro »Architekturschmiede« die Leitlinien zum Bauen in der Dorferneuerung entwickelt. Die vorliegende Broschüre richtet sich mit praktischen Anregungen zur Gestaltung von Häusern in erster Linie an private Bauherren. Sie soll darüber hinaus die Verantwortlichen in den Gemeinden, die Planer und die Mitarbeiter der Verwaltung bei ihrer Arbeit unterstützen. Ich danke allen, die an der Erarbeitung der Leitlinien mitgewirkt haben und hoffe, dass die Broschüre große Beachtung findet und damit einen Beitrag zur Baukultur in unseren Dörfern leistet.



Josef Miller
Bayerischer Staatsminister
für Landwirtschaft und Forsten

INHALT

6	EINLEITUNG
8	A BERATUNGSFÄLLE
8	1. Sanierung älterer bzw. historischer Gebäude
10	2. Baumaßnahmen an neueren Gebäuden
12	3. Ersatzbauten für ältere Gebäude
14	4. Neubauten im Dorf
16	5. Baumaßnahmen an landwirtschaftlichen Nebengebäuden
18	6. Anbauten und kleinere Nebengebäude
22	7. Hofräume und Zufahrten
24	8. Gärten und Hausvorzonen
26	B ABFRAGEKATALOG
29	1. Siedlungsstruktur
32	2. Parzellenstruktur und Gebäudestellung
32	3. Baukörper
32	– Geländeeinpassung
33	– Gebäudeproportionen
34	– Kniestock
35	– Baukörperhierarchie
37	4. Fassadengestaltung
37	– Holzskelettgebäude
38	– Mauerwerksfassaden
39	– Fenster
41	– Farbe, Putz, Verkleidungen, Sockel, Spalier
44	– Eingang, Tür, Vordach, Tor
46	– Balkon, Terrasse
48	5. Dach
49	– Flache Dächer
50	– Steile Dächer
51	– Dachaufbauten
54	6. Freiraumelemente
55	– Befestigte Bereiche
57	– Grünbereiche und Einfriedungen
58	7. Gestaltung von Freiraumelementen
58	– Beläge
61	– Zäune
63	– Gehölze und Grünflächen
66	– Mauern, Fassadenbegrünung

C	LITERATURVERZEICHNIS	67
D	QUELENNACHWEIS	69
E	FALLBEISPIELE	71

EINLEITUNG

AUSGANGSSITUATION

Das Erscheinungsbild unserer Dörfer hat sich in den letzten Jahrzehnten dramatisch verändert. Mit dem anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft gehen leerstehende Gebäude, Nutzungsänderungen und Umstrukturierungen der dörflichen Bausubstanz einher. Schnell wachsende Neubaugebiete und bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden integrieren sich oft nur wenig in die historisch gewachsenen Strukturen.

Die neue Bebauung, häufig vom Geschmack »modischer Trends« geprägt, überholt sich sehr schnell. Deshalb kommt der qualifizierten Beratung von alltäglichen Bauvorhaben immer mehr Bedeutung zu.

ANWENDUNGSBEREICH

Die Broschüre beschränkt sich auf Beratungsfälle in historischen Dorfmitten. Neubaugebiete werden bewusst ausgeklammert, wenngleich das Regelwerk auch hier Anwendung finden kann.

ZIELGRUPPEN

Diese Leitlinien zur Bauberatung sollen den Bauherren, interessierten Bürgern und den Mitarbeitern an den Ämtern für Ländliche Entwicklung Informationen, Anregungen und Entscheidungshilfen bieten und sind in drei Teile gegliedert: A: Beratungsfälle, B: Abfragekatalog und C: Fallbeispiele.

GRUNDSATZ

Bei jeder Einzelberatung ist zunächst abzufragen und zu prüfen, inwieweit der Antragsteller die vorgeschlagene Maßnahme ideell und finanziell zu tragen bereit ist.

Im Kapitel A »Beratungsfälle« werden die wesentlichen Einzelberatungsfälle in der Dorferneuerung wie, z. B. Sanierung älterer Gebäude oder Baumaßnahmen an neueren Gebäuden, vorgestellt. Der Anwender kann somit »seinen« Fall zuordnen. Er erfährt den planerischen Hintergrund und die Zielvorgaben für eine gelungene Baumaßnahme.

Am Ende jedes Einzelberatungsfalles befindet sich eine Tabelle, die eine Verknüpfung mit den Kapiteln des Abfragekatalogs im Teil B der Broschüre herstellt. Durch die Unterteilung in

- Abfrage notwendig
- Abfrage nicht erforderlich

kann der Leser zielgerichtet vorgehen und die Problemstellung systematisch bearbeiten.

Die im Kapitel B »Abfragekatalog« aufgeführten Anmerkungen sollen Hilfestellung bei der Bauberatung geben. Die Einbeziehung des Ortsplaners bei größeren Maßnahmen sollte dennoch die Regel sein.

Anhand aufbereiteter Beispiele aus den Ämtern werden im Kapitel C »Fallbeispiele« mustergültige Fälle, der jeweiligen Region entsprechend, vorgestellt. Diese Musterbeispiele können als Loseblattsammlung überarbeitet, ergänzt bzw. erneuert werden.

KAPITEL A

KAPITEL B

KAPITEL C

A BERATUNGSFÄLLE

1. SANIERUNG ÄLTERER BZW. HISTORISCHER GEBÄUDE

AUSGANGSSITUATION

Historische Gebäude weisen regionaltypische Besonderheiten auf (Baukörper, Dachneigung, -eindeckung). Beim Bau wurden ökonomische und ökologische Gesichtspunkte zwangsläufig berücksichtigt, d. h.

- Bauformen sind durch Geologie, Topographie und Klima bestimmt. Die Gebäude besitzen schlichte, klar gegliederte Baukörper, Dachformen und Fassaden,
- Baustoffe stammen ausschließlich aus der Region, die Materialienverwendung ist begrenzt,
- Gebäude stehen in hierarchischer und räumlicher Beziehung zu Nachbargebäuden,
- Gebäude besitzen klar konzipierte Grundrisse.

PROBLEME

- Die klaren Grundrisse wurden aufgrund neuer Nutzungsanforderungen verändert,
- die Fassaden wurden durch Umbauten (Fensterverschiebungen, neue Baustoffe) in den 1960er und 1970er Jahren tiefgreifend umgestaltet,
- regionaltypische Details gingen bei Renovierungen oder Umbauten verloren oder wurden verfälscht,
- die Bausubstanz ist in schlechtem Zustand,
- das Gebäude steht leer.

ZIELE

- Gebäude in Proportion und Gestaltung weitestgehend wiederherstellen,
- homogene und möglichst sparsame, ortstypische Materialien verwenden,
- notwendige neue Nutzungen ins Gebäude integrieren, ohne den typischen Gebäudecharakter zu verändern.

Hinweis

Bei Baudenkmalern ist die Einbindung des Landesamtes für Denkmalpflege erforderlich.

Abfragen in Teil B

- | | | |
|-------|---------------------------------------|----------------------------|
| – B 1 | Siedlungsstruktur | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 2 | Parzellenstruktur/
Gebäudestellung | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 3 | Baukörper | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 4 | Fassadengestaltung | Abfrage notwendig |
| – B 5 | Dach | Abfrage notwendig |
| – B 6 | Freiraumelemente | Abfrage notwendig |
| – B 7 | Gestaltung von
Freiraumelementen | Abfrage notwendig |



VORHER

Das Wohnhaus in Blockbauweise wurde im Obergeschoss mit Faserzementplatten vertäfelt und die Fensterordnung verändert.

NACHHER

Im Zuge der Sanierung wurden die Faserplatten im Obergeschoss gegen eine Schindelvertäfelung ausgetauscht und die Fenster wieder in die ursprüngliche Anordnung und Gestalt zurückgeführt.



2. BAUMASSNAHMEN AN NEUEREN GEBÄUDEN

AUSGANGSSITUATION

Regionale Bauformen, die Berücksichtigung der topographischen und geologischen Verhältnisse und die Einbeziehung der klimatischen Bedingungen treten beim Neubau von Gebäuden ab den 1960er Jahren zunehmend in den Hintergrund. Gründe dafür sind neben technischen Errungenschaften die zunehmende Mobilität, die einen vielfältigen Material- und Maschineneinsatz ermöglicht, sowie neue Ansprüche der Bauherren; d. h.

- Bauwerke ordnen sich selten in das Ortsbild ein,
- unbefriedigender Grundriss und unruhige Fassade,
- Vielfalt neuer Baumaterialien,
- modische Gestaltung steht im Vordergrund.

PROBLEME

- Häuser sind nur mit größerem (finanziellen) Aufwand der einfachen und dorfgemäßen Bauform anzugleichen,
- häufige Funktionsdefizite bei den Grundrissen.

ZIELE

- Baukörper mit Vor- und Rücksprüngen in ruhigere Formen überführen,
- Funktionsverbesserung durch Grundrissänderung,
- unterschiedliche Dachformen und Dachdeckungen (häufig mit Dachaufbauten) an dörfliche Bebauung angleichen,
- Anlehnung an historische Fensterordnungen und Fensterformate,
- Verringerung der Materialvielfalt und Beseitigung von unnötigem Zierrat.

Abfragen in Teil B

- | | | |
|-------|---------------------------------------|----------------------------|
| – B 1 | Siedlungsstruktur | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 2 | Parzellenstruktur/
Gebäudestellung | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 3 | Baukörper | Abfrage notwendig |
| – B 4 | Fasadengestaltung | Abfrage notwendig |
| – B 5 | Dach | Abfrage notwendig |
| – B 6 | Freiraumelemente | Abfrage notwendig |
| – B 7 | Gestaltung von
Freiraumelementen | Abfrage notwendig |



VORHER

Dieses Wohnhaus zeigt eine Vielzahl von gestalterischen und funktionellen Mängeln:

- zurückspringende Balkonnische mit schmalem, nicht nutzbarem Balkon und dunkler Holzverbretterung,
- querliegende »Panorama«-Wohnzimmerfenster,
- unproportionierte Fenster-Tür-Kombinationen,
- Dacheindeckung mit Eternitplatten,
- fehlende Schmutzschleuse für Bauernhaus.

NACHHER

Durch das Auflassen der Balkonnische wurde eine Wohnraumerweiterung erreicht und als Nebeneffekt die Fensteranordnung neu strukturiert. Zudem konnte eine Schmutzschleuse zur Hofseite hin angebaut werden.

Ein derartiger gestalterischer und funktioneller Umbau eines Wohnhauses ist nur mit einem größeren ideellen und finanziellen Aufwand zu erreichen.



3. ERSATZBAUTEN FÜR ÄLTERE GEBÄUDE

AUSGANGSSITUATION

Aufgrund des Strukturwandels im ländlichen Raum werden ältere Gebäude oder landwirtschaftliche Nebengebäude durch Neubauten ersetzt. Gründe dafür sind:

- Gebäude sind nicht mehr sanierungsfähig,
- der Bauherr ist zur Renovierung nicht bereit,
- alte Gebäude entsprechen vermeintlich nicht mehr den heutigen Anforderungen,
- neue Nutzungen lassen sich nicht in die bestehende Bausubstanz einfügen.

PROBLEME

- Der Altbau soll während der Neubauphase noch bewohnt werden,
- die Nutzflächen des Ersatzbaus weichen stark vom Altbau ab, woraus sich Probleme mit Größe und Stellung des Gebäudes ergeben,
- die neue Nutzung ist mit den vorhandenen Strukturen nur schwer vereinbar,
- die heutige Abstandsflächenregelung ist problematisch für die Gebäudestellung und den Standort.

ZIELE

- Die gewachsenen baulichen Strukturen und Gebäudefluchten erhalten,
- Gebäudestellung und -größe an die dörfliche Bebauung anpassen,
- Baudetails am historischen Vorbild orientieren, aber zeitgemäß einsetzen,
- bei Bedarf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Befreiung von hinderlichen Abstandsflächen.

Abfragen in Teil B

- | | | |
|-------|---------------------------------------|-------------------|
| – B 1 | Siedlungsstruktur | Abfrage notwendig |
| – B 2 | Parzellenstruktur/
Gebäudestellung | Abfrage notwendig |
| – B 3 | Baukörper | Abfrage notwendig |
| – B 4 | Fasadengestaltung | Abfrage notwendig |
| – B 5 | Dach | Abfrage notwendig |
| – B 6 | Freiraumelemente | Abfrage notwendig |
| – B 7 | Gestaltung von
Freiraumelementen | Abfrage notwendig |

**VORHER**

Der Wohnhastrakt des bäuerlichen Anwesens besticht durch seine harmonische Fassade und den schlichten, klaren Baukörper.

NACHHER

Der Ersatzbau – an alter Stelle errichtet – greift die ursprüngliche Gestaltung des Baukörpers und dessen Proportionen auf, auch die Gliederung in Mauerwerksteil und Holzanbau wurde übernommen. Die Details sind bewusst zeitgemäß ausgebildet.



4. NEUBAUTEN IM DORF

AUSGANGSSITUATION

Im Gegensatz zu den Ersatzbauten gibt es historisch keine unmittelbaren Vorgängergebäude; d. h.

- bestehende Baulücken im Ortsbereich werden geschlossen,
- an alten, gewachsenen Ortsrändern werden Neubauten errichtet.

PROBLEME

- Fehlende Einfügung in ortstypische Vorgaben hinsichtlich Siedlungsstruktur und Topographie,
- Neubauten entstehen in rückwärtigen Hofbereichen und Wirtschaftsflächen; sie widersprechen oft ortsräumlichen Ordnungsprinzipien und behindern häufig die landwirtschaftliche Bewirtschaftung,
- Neubauten orientieren sich häufig an gestalterischen Modeströmungen; die Baukörper sind geprägt von hoher Formen- und Materialvielfalt.

ZIELE

- Neubauten fügen sich in Ausrichtung, Größe und Form in das Dorfbild ein,
- einfache Baukörper, funktionale Grundrisse, klar gegliederte Fassaden, ruhige Dachflächen und unauffällige Farbgebung,
- sensible Geländeeinfügung ohne größere Veränderungen des Urgeländes.

Hinweis

Der Neubau soll sich aus der vorhandenen Baustruktur und Baugestaltung des jeweiligen Dorfes entwickeln und soll nicht historisierend sein.

Abfragen in Teil B

- | | | |
|-------|---------------------------------------|-------------------|
| – B 1 | Siedlungsstruktur | Abfrage notwendig |
| – B 2 | Parzellenstruktur/
Gebäudestellung | Abfrage notwendig |
| – B 3 | Baukörper | Abfrage notwendig |
| – B 4 | Fasadengestaltung | Abfrage notwendig |
| – B 5 | Dach | Abfrage notwendig |
| – B 6 | Freiraumelemente | Abfrage notwendig |
| – B 7 | Gestaltung von
Freiraumelementen | Abfrage notwendig |



NEUBAU ORTSRAND

Dieses Einfamilienhaus zeichnet sich durch einen klaren Baukörper und homogene Proportionen aus. Mit dem gemauerten Erdgeschoss und dem Holzskelett im Obergeschoss greift der Neubau tradierte Bauformen auf, unterstreicht aber mit zeitgemäßen Details einen modernen Planungsansatz.

NEUBAU ORTSMITTE

Der Ersatzbau für ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen am neugestalteten Dorfplatz beinhaltet Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Mit seiner giebelständigen Anordnung an der Dorfstraße und der Aufgliederung in zwei Baukörper mit Querbau wurde das Thema der Hofanlage neu interpretiert und die großflächige Geschäftsnutzung (u.a. Lebensmittelmarkt) geschickt darin integriert.



5. BAUMASSNAHMEN AN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NEBENGEBÄUDEN

AUSGANGSSITUATION

Im Dorf sind landwirtschaftliche Nebengebäude ein wesentlicher Teil der Bausubstanz. Sie haben ortsbildprägende Wirkung, aber

- die tiefgreifenden strukturellen Umbrüche in der Landwirtschaft verursachen zwangsläufig auch große Veränderungen bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden,
- die Vielfalt dieser Nebengebäude ist stark gefährdet,
- bei fehlenden Nutzungen zeigen sich Verfallserscheinungen an der Hofanlage und im ganzen Dorf.

PROBLEME

- Neue Anforderungen an landwirtschaftliche Betriebsabläufe sind in vorhandene Gebäude nicht zu integrieren,
- notwendige, verträgliche Folgenutzungen sind schwer zu finden,
- vorhandene bauliche Qualitäten werden als solche nicht erkannt,
- die Eigentümer streben oftmals einen Neubau (in Neubausiedlungen) an und erkennen nicht die Nutzungspotenziale von Nebengebäuden für Wohnen im Dorfkern.

ZIELE

- Sinnvolle Folgenutzungen für leerstehende landwirtschaftliche Nebengebäude finden,
- die Nebengebäude – insbesondere bei Hofanlagen – erhalten, um das ortsbildprägende, harmonische Zusammenspiel zwischen Haupt- und Nebengebäuden nicht zu stören,
- die Hierarchie zwischen Wohngebäude und »einfachem« Nebengebäude soll an der Materialverwendung ablesbar sein.

Hinweis

Die Sicherung der dörflichen Baustruktur ist nur bei weitgehendem Erhalt der Nebengebäude möglich.

Abfragen in Teil B

- | | | |
|-------|---------------------------------------|-------------------|
| – B 1 | Siedlungsstruktur | Abfrage notwendig |
| – B 2 | Parzellenstruktur/
Gebäudestellung | Abfrage notwendig |
| – B 3 | Baukörper | Abfrage notwendig |
| – B 4 | Fasadengestaltung | Abfrage notwendig |
| – B 5 | Dach | Abfrage notwendig |
| – B 6 | Freiraumelemente | Abfrage notwendig |
| – B 7 | Gestaltung von
Freiraumelementen | Abfrage notwendig |

**VORHER**

Die benötigte Wohnraumerweiterung («Austragshaus») wurde nicht, wie allgemein üblich, mit einem Einfamilienhaus im rückwärtigen Obstgartenbereich realisiert, sondern ...

NACHHER

... in den (oben farbig markierten) Querbau integriert. Ein gutes Beispiel für die verträgliche Nutzungsänderung in einer ehemals landwirtschaftlichen Hofanlage unter Wahrung der dorftypischen Baustrukturen und Baumassen.



6. ANBAUTEN UND KLEINERE NEBENGEBÄUDE

AUSGANGSSITUATION

Durch neue Nutzungsanforderungen an das Wohnen werden häufig Anbauten bzw. kleinere Nebengebäude bei dörflichen Wohnhäusern erforderlich, aber

- Wohnraumerweiterungen, Wintergärten, Garagen, Carports und Abstellräume sind meist schwierig in ältere Anwesen zu integrieren,
- Anbauten und kleinere Nebengebäude prägen das Ortsbild erheblich und können das dörfliche Erscheinungsbild stören.

PROBLEME

- Nebengebäude werden wahllos auf dem Grundstück platziert,
- die Hierarchie zwischen dominantem Hauptbaukörper und deutlich untergeordneten Anbauten wird verzerrt,
- die klare Baukörperausbildung beim Hauptgebäude geht durch eine Vielzahl von unterschiedlichen, meist »modisch« gestalteten Anbauten verloren,
- Anbauten werden häufig nur unter dem Aspekt der Zweckmäßigkeit geplant, ohne auf die Wirkung nach außen zu achten.

ZIELE

- Die Rangfolge zwischen dem dominanten Wohngebäude als Mauerwerksbau und dem »einfachen« Anbau sollte sich in Baumasse und Materialverwendung ausdrücken,
- Materialien wie Stein und Putz sind den Hauptgebäuden vorbehalten, bewusst kleiner dimensionierte Anbauten sollten sich durch »einfache« Materialien wie Holz und Blech absetzen,
- bei klaren Mauerwerksfassaden im Straßenraum sollen Anbauten (z. B. Wintergärten) vermieden werden,
- Anbauten bzw. Nebengebäude sollen das harmonische Erscheinungsbild der dörflichen Baugestaltung ergänzen und stärken, aber nicht stören.

Hinweis

Neue Nutzungsanforderungen an das Wohnen sind häufig modischen Trends unterworfen, die sich sehr schnell verändern können.

Abfragen in Teil B

- | | | |
|-------|---------------------------------------|-------------------|
| – B 1 | Siedlungsstruktur | Abfrage notwendig |
| – B 2 | Parzellenstruktur/
Gebäudestellung | Abfrage notwendig |
| – B 3 | Baukörper | Abfrage notwendig |
| – B 4 | Fasadengestaltung | Abfrage notwendig |
| – B 5 | Dach | Abfrage notwendig |
| – B 6 | Freiraumelemente | Abfrage notwendig |
| – B 7 | Gestaltung von
Freiraumelementen | Abfrage notwendig |



VORHER

Die beiden windfangähnlichen Anbauten des Wohngebäudes stören den schlichten Baukörper in erheblichem Maße:

- durch unharmonische Proportionen,
- durch unterschiedliche Dachformen,
- durch verschiedene Fensteröffnungen.

NACHHER

Mit dem neuen Querbau werden die beiden Einzel-Vorbauten unter einem gemeinsamen Dach zusammengefasst und zusätzlich eine fehlende Schmutzschleuse für das bäuerliche Anwesen integriert. Die Masse des neuen Anbaus steht in einem harmonischen Verhältnis zum voluminösen Hauptbaukörper, seine Unterordnung drückt sich durch die »einfache« Holzverschalung im Gegensatz zum verputzten Wohnhaus aus.



VORHER

Das Nebengebäude zwischen dem Wohnhaus und der Scheune (rechts) fällt mit der atypischen Dachform (Flachdach) aus dem Rahmen. Positiv ist allein die Anordnung des Garagenriegels zur Ausbildung einer geschlossenen Vierseit-Hofanlage.



NACHHER

Mit dem Aufsetzen eines Satteldaches auf dem Zwischenbau wird die homogene Einbindung in die Hofanlage und das Ortsbild erreicht. Als Nebeneffekt entsteht zusätzlich eine Lagermöglichkeit im Dachraum. Mit dem Austausch der Blechgaragentore werden auch im Detail wichtige Verbesserungen erzielt.



7. HOFRÄUME UND ZUFahrTEN

AUSGANGSSITUATION

Die Mechanisierung in der Landwirtschaft, die Aufgabe oder Neuorientierung der Hofbewirtschaftung (z. B. Neubau von Ställen und Maschinenhallen) führen im Umfeld der Gebäude zu tiefgreifenden Veränderungen, z. B. zur

- Vollbefestigung von Hofzufahrten und Hofräumen,
- Umstrukturierung und Verlagerung von Fahrbeziehungen in rückwärtige Hofflächen zur Erschließung neuer Gebäude und Anbindung an Rückerschließungswege.

PROBLEME

- Die Überversiegelung meist mit strukturlosem Asphalt erzeugt ein »städtisch-steriles« Erscheinungsbild,
- typisch dörfliche Elemente wie Grünsäume und offenporig befestigte Flächen gehen verloren,
- markante Einzelbäume sind im Bestand gefährdet,
- der natürliche Wasser-, Klima- und Bodenhaushalt wird nachhaltig gestört, Lebensräume für Flora (sog. Ruderalflora) und Fauna verschwinden.

ZIELE

- Entsiegelung von überbefestigten Hofräumen oder Zufahrten,
- Beschränkung der Befestigung auf notwendiges Mindestmaß,
- Verwendung von regionstypischen oder gebrauchten Baustoffen,
- Festlegung einer abgestuften Befestigungs-Hierarchie von Asphalt oder Pflasterbelägen für intensiv genutzte Bereiche bis hin zu offenporigen Belägen für weniger frequentierte Flächen,
- Verzicht auf »scharfe« Belagsabgrenzungen (z. B. Kantensteine),
- Erhalt und Förderung der Struktur- und Artenvielfalt in den Hofräumen,
- Bestandssicherung und Neuanpflanzung von markanten Einzelbäumen (Hofbäume) und Obstspalieren.

Hinweis

Es darf kein Bruch zwischen privaten und öffentlichen Flächen entstehen. Eine homogene Zusammenführung mit der Planung für die öffentlichen Freiflächen ist daher notwendig.

Abfragen in Teil B

- | | | |
|-------|---------------------------------------|----------------------------|
| – B 1 | Siedlungsstruktur | Abfrage notwendig |
| – B 2 | Parzellenstruktur/
Gebäudestellung | Abfrage notwendig |
| – B 3 | Baukörper | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 4 | Fasadengestaltung | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 5 | Dach | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 6 | Freiraumelemente | Abfrage notwendig |
| – B 7 | Gestaltung von
Freiraumelementen | Abfrage notwendig |

**VORHER**

Die Fläche zwischen den Gebäuden ist mit einem Verbundpflaster fast vollständig versiegelt. Wasser kann auf dieser Fläche nicht versickern.

NACHHER

Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt, die Ränder sind mit Gras oder Blumen bedeckt. Das breiter verfertigte Pflaster ermöglicht die Versickerung von Wasser auch in diesem Bereich.



8. GÄRTEN UND HAUSVORZONEN

AUSGANGSSITUATION

Gesellschaftliche und familiäre Veränderungsprozesse wirken sich auf das Erscheinungsbild der Gärten und Hausvorbereiche z. B. folgendermaßen aus:

- Abgrenzung der Privatflächen durch dorffuntypische Einfriedungen und Schnitthecken,
- Aufgabe dorftypischer Bewirtschaftungsformen wie bäuerliche Gemüsegärten, Obstbaumwiesen und Viehweiden,
- Verdrängung extensiver Nutzgärten durch intensive Zier.

PROBLEME

- Früher offene Übergänge vom öffentlichen Raum zu Privat-anwesen (z. B. bei Angerdörfern) werden durch Einfriedungen zerschnitten, Blickbeziehungen und Kommunikation erschwert,
- dorffremde Einfriedungselemente (z. B. »Jäger«-Zaun mit hohem Beton-Zaunsockel) oder Sichtschutzpflanzungen aus fremdländischen Gehölzen (Thujen oder Blaufichten) ersetzen dorftypische Elemente wie unbehandelte Holzlatten-zäune und Streuobstwiesen,
- Böschungen und Terrassierungen werden durch Betonmauern abgestützt, oft eine Folge von nicht geländebezogenem Bauen,
- nutzungsorientierte Gemüse- und Wurzgärten werden von Ziergärten mit standortfremden Gehölzen abgelöst.

ZIELE

- Den Bauerngarten vor dem Haus, Obstgärten und einfache Zäune als traditionelle Strukturen erhalten, ergänzen bzw. neu anlegen,
- offene Übergänge zwischen Gebäuden und Straße schaffen,
- sofern Geländekanten unvermeidbar sind, sollen Trockenmauern und Lesesteinwälle zur Überbrückung verwendet oder bestehendes Mauerwerk begrünt werden.

Hinweis

Die Einbindung von Landschaftsarchitekten, Kreisfachberatern für Gartenkultur und Landespflege oder der Unteren Naturschutzbehörde bei der Planung ist empfehlenswert.

Abfragen in Teil B

- | | | |
|-------|---------------------------------------|----------------------------|
| – B 1 | Siedlungsstruktur | Abfrage notwendig |
| – B 2 | Parzellenstruktur/
Gebäudestellung | Abfrage notwendig |
| – B 3 | Baukörper | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 4 | Fassadengestaltung | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 5 | Dach | Abfrage nicht erforderlich |
| – B 6 | Freiraumelemente | Abfrage notwendig |
| – B 7 | Gestaltung von
Freiraumelementen | Abfrage notwendig |

**VORHER**

Viele dorfuntypische Elemente wie Kunststoffzaun auf Betonsockel, Stechfichte und geschnittene Thujenhecke sind hier zu finden. Prinzipiell gut ist der vorgelagerte Wurzgarten im Dorfanger, allerdings nicht als reiner Ziergarten in dieser Größe.

NACHHER

Der unbehandelte Holzlattenzaun mit Granitfeilern ist das klassisch-dörfliche Einfriedungselement für den Bauerngarten, das von üppig blühenden Sommerblumen überwuchert wird. Der vorgelagerte Grünsaum vor dem Haus und dem Bauerngarten bietet neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.



B ABFRAGEKATALOG

1. SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Siedlungsstruktur eines Dorfes ergibt sich aus der Stellung der Gebäude zueinander und deren Lage zum öffentlichen Raum (z. B. zu Plätzen und Straßen). Sie wurde geprägt durch die topographische Situation, die Siedlungsphase und das historische Umfeld. Die Kenntnis um historische Strukturen ist wichtige Voraussetzung für das Erfassen und Vermeiden von Fehlentwicklungen.

Prinzipiell gibt es zwei grundsätzliche Strukturtypen, nämlich

- sogenannte Gründungsdörfer und
- organisch gewachsene Dörfer.

GRÜNDUNGSDÖRFER

Kennzeichen

- Bewusst geplante Ansiedlungen (z. B. Straßendörfer, Angerdörfer) meist mit strengen Gesetzmäßigkeiten für Erschließung, Gebäudeorientierung und Baukörperausbildung,
- klares Anordnungsprinzip entlang von Straßen oder platzartigen Räumen.

→ Gebäude, die nicht die vorgegebenen Gesetzmäßigkeiten aufgreifen, stören das Ortsbild und haben negative Auswirkungen auf die räumlichen Qualitäten!



Urkataster von MANGLHAM (Lkr. Freyung-Grafenau): Ein regelmäßiges zweizeiliges Anordnungsmuster der Hofstellen und eine rechteckige zentrale Gemeinschaftsfläche (Allmende, Anger) sind typisch für ein Gründungsdorf.

ORGANISCH GEWACHSENE DÖRFER

Kennzeichen

- Unregelmäßig entstandene Siedlungsstrukturen (z. B. Hausenddörfer) ohne Gesetzmäßigkeiten bei Gebäudestellung und Erschließung,
- eher zufällige Ordnung der Häuser als Ergebnis eines länger andauernden Wachstumsprozesses.

Unregelmäßigkeiten bei Gebäudeplatzierungen ziehen bei organisch gewachsenen Dörfern weniger negative Konsequenzen für das Ortsbild nach sich!



Urkataster von ALTNUSSBERG (Lkr. Regen): Topographische Zwänge ergaben eine »Un-Ordnung« mit mehreren Siedlungsschwerpunkten ohne klassische zentrale Gemeinschaftsflächen.

Der Vergleich des Urkatasters mit dem aktuellen Grundriss des Angerdorfes KIRCHDORF I. WALD (Lkr. Regen) macht mögliche Veränderungsprozesse deutlich, die zum Verlust der ortsräumlichen Einzigartigkeit führen:



Das Urkataster von 1830

- Regelmäßige Anordnung der Hofstellen um den rechtwinkligen Dorfanger (blau markiert) mit dem eingebundenen Kirchenbezirk (grün markiert),
- einzelne Anwesen in der Angerfläche (rot markiert) beeinträchtigen bereits die Siedlungsform,
- die nördliche und östliche Reihung der Höfe ist noch unverfälscht ablesbar.



Das aktuelle Kataster

- Das südwestliche Anger-Dreieck wurde massiv bebaut, die negative Entwicklung ist nicht mehr umkehrbar,
- das nordöstliche Anger-Dreieck ist noch gut spürbar, vorhandene Gebäude sollten langfristig abgebrochen werden (rot markiert),
- eine Hofstelle (blau markiert) wurde abgebrochen und parzelliert und damit eine schwerwiegende Fehlentwicklung eingeleitet.

Abfragen

- Liegt der Beratungsfall in einem Ort mit historischer Siedlungsstruktur und ist diese noch erkennbar?
- Wird der charakteristische Siedlungstypus durch den Beratungsfall aufgrund entsprechender Baukörperausbildung, Ausrichtung und Situierung des Gebäudes bewahrt bzw. wiederhergestellt?

2. PARZELLENSTRUKTUR UND GEBÄUDESTELLUNG

Die Parzellenstruktur ergibt sich aus dem Zuschnitt der einzelnen Flurstücke und deren Lage zueinander.

Die Gebäudestellung bezeichnet die charakteristische Platzierung der Gebäude auf der jeweiligen Grundstücksparzelle.

Parzellenstruktur und Gebäudestellung bedingen sich gegenseitig.

Die regelmäßige Anordnung von gleichwertigen Parzellen ergibt bei strenger Gebäudeausrichtung klar ablesbare, markante Strukturen. Diese Gesetzmäßigkeiten können auch für Grünelemente (Vorgärten, rückwärtiger Obstbaumgürtel) gelten. Man unterscheidet:

- offene Bauweise, d.h. die ortsbildbestimmenden Gebäude stehen frei,
- halboffene Bebauung, d. h. es sind Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut,
- geschlossene Bauweise, d. h. die straßennahen Gebäude bilden eine durchgehende Flucht ohne dazwischenliegende Freiflächen (eher bei Märkten und Städten zu finden).

Die Lage der Gebäude auf dem Flurstück hat eine klare Aufteilung der Einzelparzelle zur Folge, die sich oftmals auf den Nachbargrundstücken wiederholt und damit einem klaren Anordnungsschema folgt. Man unterscheidet:

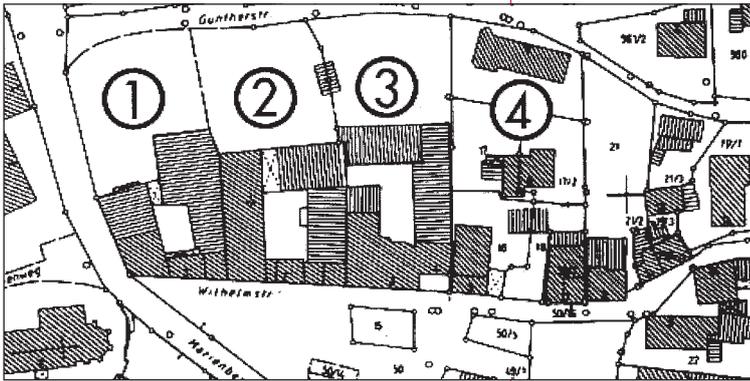
- die Hofanlage, d. h. es gruppieren sich die Wohngebäude und die verschiedenen Nebengebäude bewusst zueinander um eine mittige, unbebaute Fläche, wodurch Drei- oder Vierseit-Hofformen entstehen,
- die Einfirst-Anlage, d. h. Wohnbereich und Nebengebäude sind unter einem durchlaufenden Dach zusammengefasst.

Bei strengen Grundmustern hat jede Abweichung vom Regelprinzip schwerwiegende Auswirkungen auf das Ortsbild!

PARZELLENSTRUKTUR

GEBÄUDESTELLUNG

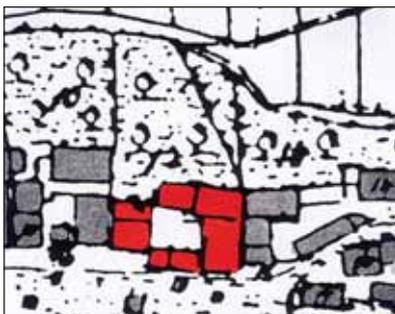




Die Flurkarte von KIRCHDORF I. WALD (Lkr. Regen) zeigt die strenge Anordnung von parallelen Parzellen und eine daraus abgeleitete Bebauung:

- die Parzellen Nr. 1-3 weisen gleiche Flächenzuschnitte auf, die Orientierung der Gebäudezonen zum Anger hin ist nahezu identisch,
- diese drei geschlossenen Hofanlagen nehmen die südliche Parzellenhälfte ein; die nördliche Hälfte wurde früher als Wurz- und Obstgarten bzw. Federviehauslauf genutzt, heute überwiegend als Wirtschafts- und Rangierfläche,
- die Parzelle Nr. 4 wurde 6fach aufgeteilt, der frühere Querbau zum Anger hin wurde abgebrochen, die verbliebenen Flügelbauten verbleiben als Rudimente und stören somit das markante Anordnungsmuster.

Veranschaulichung des Veränderungsprozesses und der Korrekturmöglichkeiten am Beispiel der Einzel-Parzelle Nr. 4 (rot markiert) in KIRCHDORF I. WALD (Lkr. Regen):



Ausgangslage

ca. 1830

Das Urkataster zeigt ein strenges Parzellenanordnungsmuster mit regelmäßiger Gebäudestellung:

- landwirtschaftlicher Vierseithof, zum Anger hin orientiert,
- rückwärtiger Obstgarten mit Rückerschließungsweg.



Falsche Entwicklung

ca. 1965

Nach dem Ende der landwirtschaftlichen Nutzung werden große Teile des Gehöfts abgebrochen, das Grundstück parzelliert und im rückwärtigen Gartenbereich zwei Einfamilienhäuser errichtet. Folgen:

- Aufreißen der homogenen Bauflucht zum Anger,
- Zerschlagung der markanten Parzellenstruktur,
- Störung des homogenen Ortsrandes durch atypisches Einfamilienhaus in rückwärtiger Obstgartenzone.

Ideale Entwicklung

Weitestgehende Wiederherstellung der ursprünglichen Hofanlage (allerdings unrealistisch):

- Abbruch des Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich und Revitalisierung des Obstbaumgürtels,
- Wiederherstellung der durchgängigen Fassadenfluchten zum Anger hin durch Neubau eines Gebäudes.

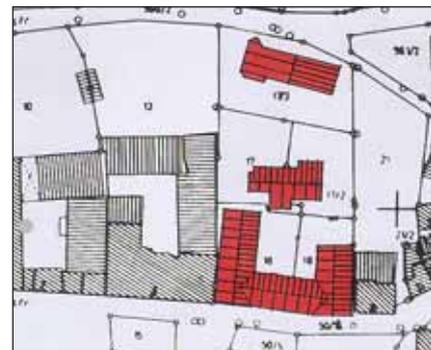


Realisierte Entwicklung

1999

Mit dem Neubau eines zweigeschossigen Querbaus mit Durchfahrt konnte eine Korrektur der Negativ-Entwicklung erreicht werden. Vorteile:

- Wiederherstellung der historisch-durchgängigen Gebäudeflucht zum Anger hin,
- neuer sicht- und lärmgeschützter Innenhof mit hohem Maß an Aufenthaltsqualität,
- vorhandene störende Einfamilienhäuser sind vom Anger her optisch nicht mehr spürbar.



- Liegt der Beratungsfall in einem Gebiet mit regelmäßiger Parzellenstruktur bzw. Gebäudestellung?
- Wird die charakteristische Bauweise (offen, halboffen oder geschlossen) durch den Beratungsfall aufgegriffen?
- Nimmt der Beratungsfall die systematische Gebäudestellung und Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung auf?

Abfragen

3. BAUKÖRPER

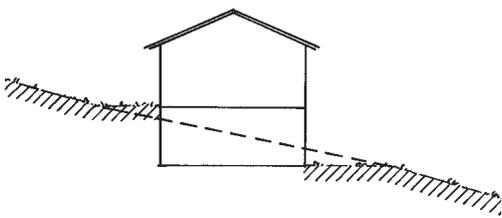
GELÄNDEEINPASSUNG

Die Gebäude in historischen Dörfern zeichnen sich durch eine ausgewogene Harmonie aus. Diese fußt auf drei Grundprinzipien:

- behutsame Einpassung des Baukörpers in die Topographie,
- ausgewogene Gebäudeproportionen,
- klare Hierarchie der unterschiedlichen Einzelgebäudeteile.

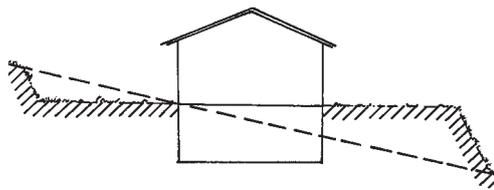
Im Idealfall passt sich der Baukörper dem vorhandenen Gelände an, oder im Umkehrschluss: Das Gelände bestimmt die Bauform!

+



Schmale Hanghäuser (Rückseite des Untergeschosses im Erdreich) fügen sich behutsam ins Steilgelände ein. Es entstehen nutzbare Gartenbereiche mit sanften Böschungen ohne größere Erdbebewegungen.

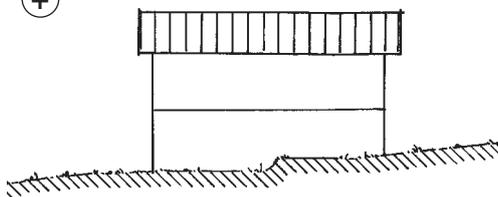
-



Im steileren Terrain bedingt ein ebenerdiges Haus große Terrassierungsflächen, die etwa der dreifachen Hausbreite entsprechen können.

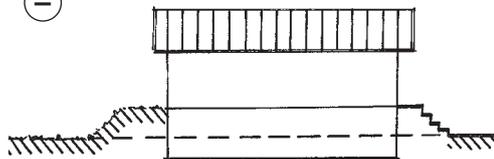
Steile Böschungen und kostenintensive Planierungsarbeiten sind notwendig, um nutzbare Gartenbereiche zu schaffen.

+



Anstelle von Abgrabungen für ebenerdige Häuser sind geschossversetzte Häuser zu bevorzugen, die sich ins Gelände einfügen.

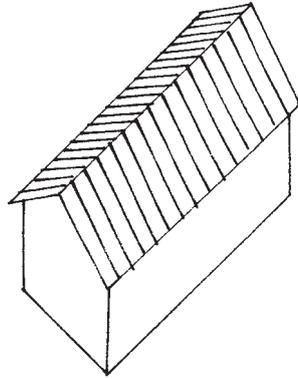
-



Werden Kellergeschosse nicht vollständig unter Erdreichtniveau konzipiert, wirken Häuser künstlich »abgehoben« und brauchen Zugangstreppen (nicht behindertengerecht) bzw. Anböschungen für Freisitze.

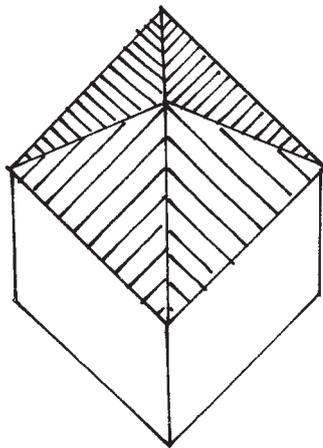
Aus der Grundrissform und der Gebäudehöhe ergibt sich der Rauminhalt (Kubatur) des Gebäudes. Die Maßverhältnisse der Seitenflächen zueinander bestimmen Proportionen und Harmonie.

+



Die Gebäude in den historischen unverfälschten Dorfmitten sind geprägt von ruhigen klaren Baukörpern – sie sind deutlich länger als breit.

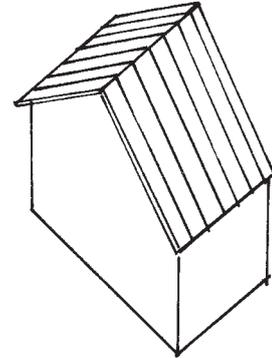
+



Quadratische Grundflächen sind im Einzelfall besonderen Nutzungen vorenthalten, z. B. einem Pfarrhof.

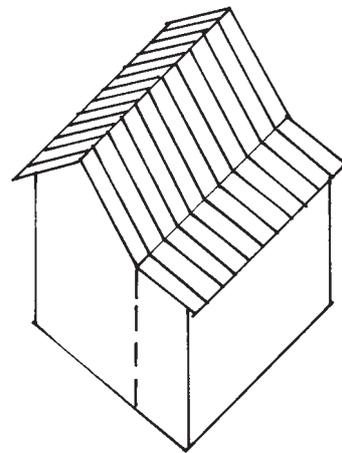
GEBÄUDEPROPORTIONEN

-



Ein Breiten- zu Längenverhältnis von unter 1 : 1,5 wirkt plump und unharmonisch.

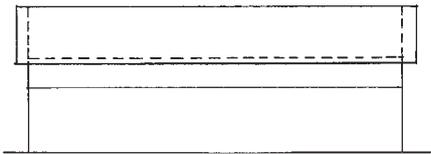
-



Unproportionierte Baukörper mit quadratischem Grundriss entstehen oft durch seitliche Anbauten an ehemals deutlich längsgerichtete Baukörper.

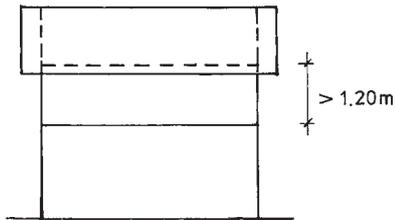
KNIESTOCK

+



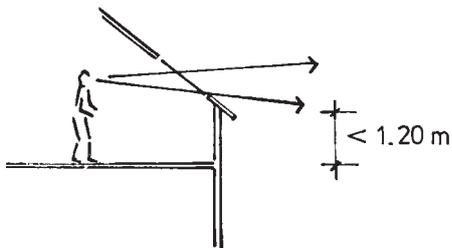
Mit einem Kniestock unter 1,2 m Höhe können bei entsprechend langen Traufseiten noch harmonische Fassaden-Proportionen erreicht werden.

-



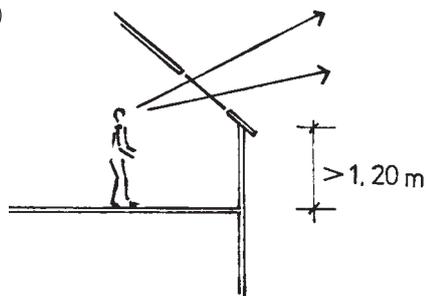
Ein überhöhter Kniestock ergibt bei kurzen Hausfronten einen unproportionierten Baukörper – er wirkt »gestelzt« bzw. aufgesetzt.

+



Die maximale Kniestockhöhe sollte 1,2 m nicht überschreiten, damit mindestens ein horizontaler Ausblick möglich ist.

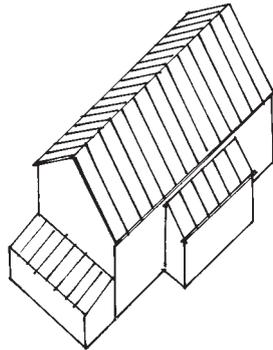
-



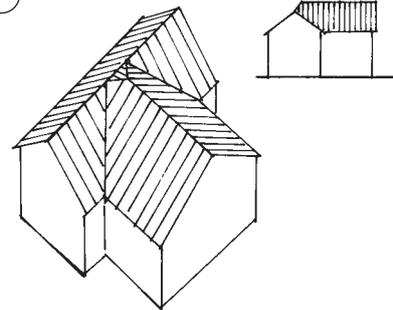
Eine überhöhte Kniestockausbildung wirkt außen unharmonisch und schmälert die Wohnqualität infolge des fehlenden Ausblicks.

Baukörper und Anbauten sind getrennt voneinander zu betrachtende Bauteile. Der Hauptbaukörper sollte in seiner schlichten Grundform dominieren, notwendige Anbauten sollten sich deutlich davon absetzen bzw. unterordnen. Die klare Wertigkeit von Haupt- zu Nebenbauteil bleibt somit gewahrt.

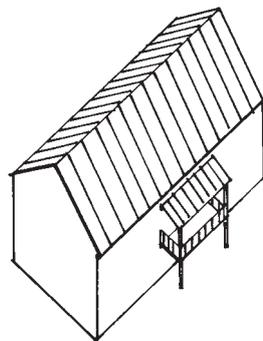
BAUKÖRPER-HIERARCHIE



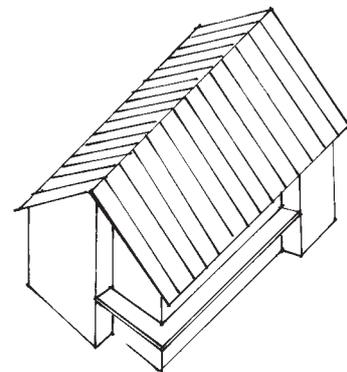
Sind Anbauten unvermeidlich, müssen diese sich in Baumasse, Material und Situierung unterordnen, die Grundform des Hauptgebäudes muss ablesbar bleiben.



Der Querbau ist dem Hauptbaukörper in Baumasse und Material ebenbürtig, der Hauptbaukörper ist als solcher nicht mehr erkennbar.



Balkone und Wintergärten sind als vorgestellte Bauteile zu realisieren, welche die Grundform nicht beschneiden.



Einschnitte in die Grundform sollten vermieden, bestehende Rücksprünge soweit wie möglich geschlossen werden.

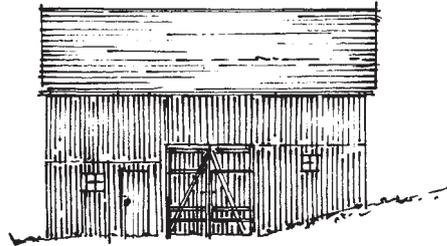
Abfragen

- Fügt sich der Neubau in das Gelände ein und werden größere Erdbewegungen vermieden?
- Werden Maßstab und Proportionen der ursprünglichen Bebauung berücksichtigt und ist die Kubatur dem Nutzungstyp und der Bedeutung des Gebäudes angepasst?
- Welche Störungen der Gebäudehülle sind feststellbar (z. B. unharmonische Proportionen, Einschnitte, Auskragungen, Vor- und Rücksprünge) und können diese beseitigt oder abgeschwächt werden?
- Sind Anbauten vom Anordnungsprinzip und der Materialwahl her eindeutig untergeordnet?
- Ergibt sich durch den Kniestock eine wohlproportionierte Fassade?

4. FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden der Häuser in historischen Dörfern sind geprägt vom harmonischen Zusammenspiel der einzelnen Fassadenelemente. Prinzipiell gibt es zwei verschiedene Typologien:

- Holzskelettgebäude: Trennung von Statik (Holzstützen = »Skelett«) und Hülle (Verschalung), Leichtbauweise, meist Wirtschaftsgebäude.
- Mauerwerksfassade: Wandaufbau durch Mauersteine aller Art, Statik und Dämmung kombiniert in einem massiven Bauteil.

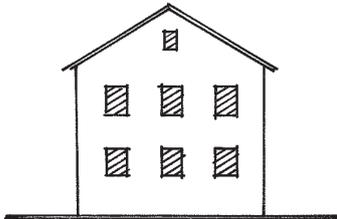


- Holzfassaden sind i. d. R. geprägt von
- großen, geschlossenen Flächen,
 - einer enormen Bandbreite bei Öffnungsgrößen und Anordnungsmustern,
 - wenig ausgeprägte Stockwerksgliederung.

HOLZSKELETTGEBÄUDE

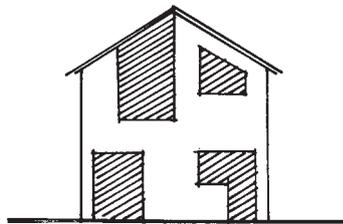
MAUERWERKSFASSADEN

+



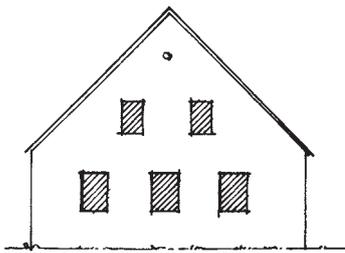
Mauerwerksfassaden sind geprägt vom harmonischen Wechselspiel geschlossener Flächen mit den Öffnungen (Fenster, Türen) = »Lochfassaden«.

-



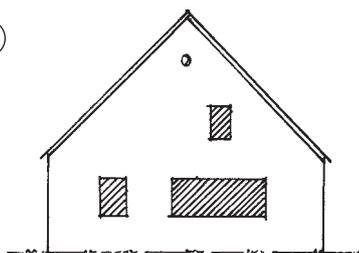
Verschiedenartige Formate und eine Unordnung bei der Platzierung stören Mauerwerksfassaden in extremer Weise.

+



Bei einem Ziegelsturz waren früher nur geringe Spannweiten möglich; folglich ergaben sich bautechnisch bedingte, hochstehende Fensterformate

-



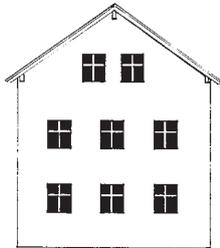
Heutzutage sind vielfache Sturzlängen über Stahlträger oder Betonfertigteile realisierbar – die Fenster gehen »in die Breite«.

Abfragen

- Wird die im Dorf regionaltypische Fassadengliederung (z. B. Sockel, Giebel, Putzbänderung, Gesimse) berücksichtigt?
- Findet sich eine »Fassaden-Hierarchie« im Ortsverbund, z. B. aufwändig gegliederte Fassaden für öffentliche Bauten und schlichte Fassadengestaltung für private Wohnhäuser?
- Wird die historische Fensterordnung (z. B. vertikale Fensterachsen, Fensterformate) erhalten bzw. wiederhergestellt?
- Sind Störungen der Fensterordnung feststellbar und wenn ja, werden diese beseitigt oder abgeschwächt?

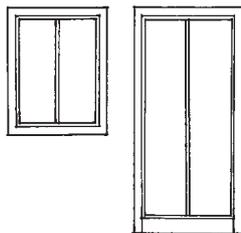
Fenster beeinflussen den Charakter eines Gebäudes in großem Ausmaß. Notwendig ist die Rückbesinnung auf eine Beschränkung der Form und eine bewusste Verwendung der Materialien.

+



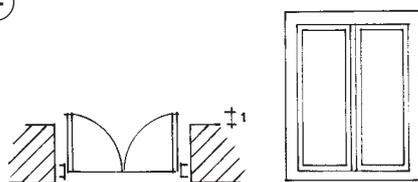
Gegliederte Fenster wirken flächig (bündig) in die Fassade integriert.

+



Im Erdgeschoss können bei Bedarf Fenster durch Türen (als Zugangsmöglichkeit nach außen) ersetzt werden, wenn die Öffnungs-Ordnung gewahrt bleibt.

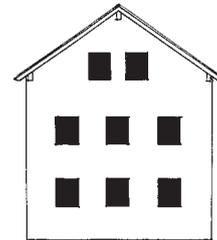
+



Vorteile 2-flügliger Fenster:

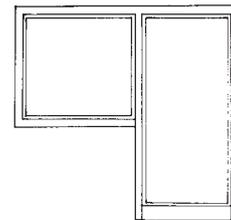
- der Einstand in den Raum ist geringer,
- zum Öffnen ist das Fensterbrett nur halbseitig zu räumen,
- Beschläge werden weniger beansprucht.

-



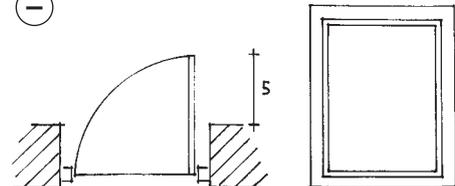
Einscheibenfenster sind wie dunkle »Löcher«.

-



Die Einzel-Elemente »Tür« und »Fenster« sollten baulich immer klar getrennt sein, um die Gliederung der Fassade zu erhalten.

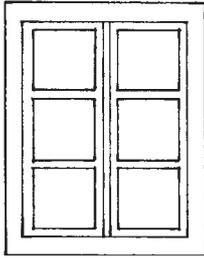
-



Einscheibenfenster sind vielleicht pflege-

- leichter, aber auch
- statisch aufwändiger und anfälliger,
- nur umständlich zu öffnen.

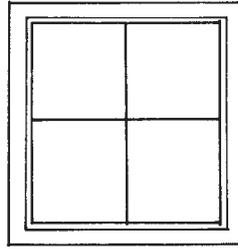
+



Quersprossen wurden früher benötigt, weil keine größeren Scheiben gefertigt werden konnten; heute sind (möglichst filigrane) Versprossungen wünschenswert

- zur Gliederung sehr großer Fensteröffnungen,
- zur Rekonstruktion historischer Bauten.

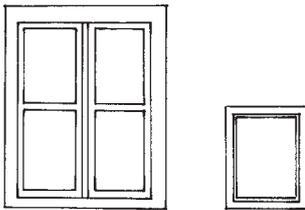
-



Scheinsprossen aus Kunststoff oder Messing (meist bei Einscheibenfenstern) sind unnötige Verzierungen, die ursächlich nicht aus der Funktion herrühren; d. h.:

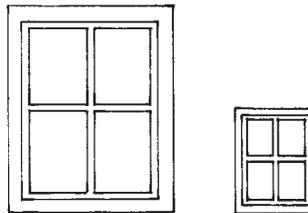
- nur »aufgesetzte« Fenstergliederung,
- kaum plastische Wirkung in der Fassade (»Loch«-Effekt bleibt weitgehend).

+



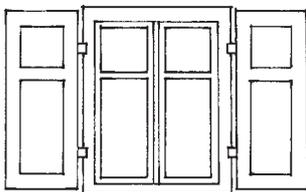
Kleinere Fensterformate für Nebenräume (Garage, Flur, WC) sind durch Teilung aus dem Hauptformat zu entwickeln.

-



Eine maßstäbliche Verkleinerung ergibt eine zu kleinteilige Versprossung, die nicht funktional abgeleitet ist.

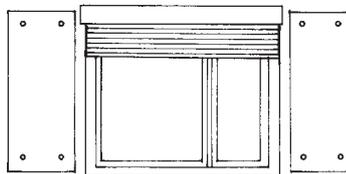
+



Fensterläden aus Holz hatten primär folgende Funktionen:

- Regen- und Hagelschutz,
- Wärme- und Kälteschutz.

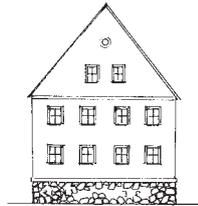
-



Aufgeschraubte Pseudo-Fensterläden besitzen keine echte Funktion und sollten deshalb vermieden werden.

- Gibt es lokale Besonderheiten bei Versprossungen, Verzierungen, Öffnungsmechanik, Läden und Farbgebung und werden diese aufgegriffen?
- Können bei historischen Gebäuden charakteristische Fensterdetails auf möglichst authentische Weise wiederhergestellt werden?
- Ist bei abweichenden Fensterlösungen die Einordnung in das bauliche Umfeld dennoch gegeben oder kann sie verbessert werden?

Bei der Farbgebung von Gebäuden sollten gedeckte Erd-Farbtöne und abgeschwächte, harmonische Kontraste verwendet werden. Fassadenbestandteile (Gesimse, Faschen, Lisenen) können als Besonderheiten herausgehoben sein.



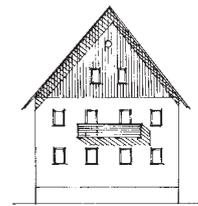
Steinbau-Fassaden gliedern sich häufig in 3 Zonen: Sockelzone, Mittelzone und Giebelzone; regionaltypisch sind Trennungselemente wie (Putz- oder Farb-) Lisenen, Gesimse o. ä.



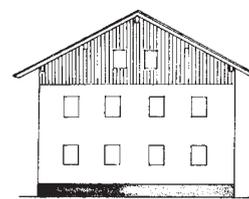
Schlichte Putzfassaden haben ihren eigenen dezenten Charme; Giebel und Sockel heben sich in Farbton und Struktur nicht oder nur unwesentlich von der Fassadenfarbe ab.

Abfragen

FARBE, PUTZ, VERKLEIDUNGEN, SOCKEL, SPALIER

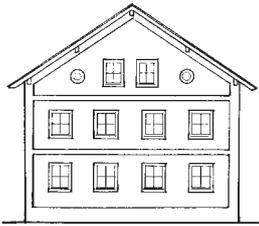


Historische Fassaden werden durch Giebelverschalungen und/oder Balkone allein für Dekorationszwecke »verziert« – die harmonische Fassadenordnung (auch im Ensemble) ist gestört.



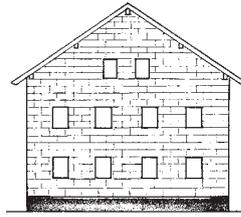
Giebelverschalungen werden als Verzierung der historischen Fassaden gesehen, der deutlich abgesetzte Sockel schneidet das Gebäude förmlich vom Boden ab und schadet damit massiv dem Ortsbild.

+



Gesimse oder Lisenen als Putz- und/oder Farbbänderungen um Fenster, an Gebäudedekanten und bei Stockwerksübergängen betonen regionale Besonderheiten.

-



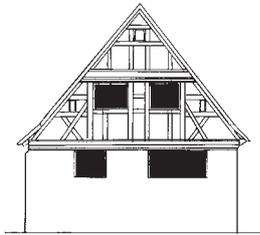
Eine Faserzementplatten-Verkleidung erzeugt ein Erscheinungsbild ohne regional-typisch-historische Strukturierung, die an jedem beliebigen Ort stehen könnte.

+



Die Fachwerk-Fassade lebt vom harmonischen Kontrast aus dem linearen Muster der meist statisch abgeleiteten Holzverstrebungen und den flächigen Ausmauerungen.

-



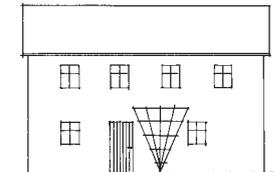
Jede unsensible Veränderung dieser geordneten Systematik zerstört die Harmonie des wohlüberlegten »Spiels« von Linien und Flächen; nachträglich aufgebrachte Putzflächen überdecken vielfach das vermeintlich minderwertige Fachwerk.

+



Mit filigranen Spalieren lassen sich Störungen in Fassaden (z. B. Fensterordnung) abschwächen oder »nackte« Wandflächen wohltuend gliedern.

-



Spalier sollen Flächen strukturieren und beruhigen, aber nicht eine zusätzliche Störung der Fassade sein.

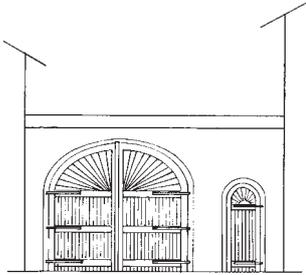
- Sind historisch-authentische Putzstrukturen feststellbar und sind diese übertragbar?
- Wird der Beratungsfall durch die Farbe der Fassade und insbesondere durch deren Intensität in das Umfeld eingebunden?
- Können ortsuntypische (Holz-, Faserzement-)Verschalungen entfernt werden?
- Lässt sich ein dominanter Gebäudesockel in einen regional-typisch-dezenten Sockelübergang verändern?
- Finden sich historisch nachweisbare Besonderheiten in der Fassade (Fachwerk, Gesimse, Lisenen, Faschen etc.) und ist deren Revitalisierung sinnvoll?
- Können Mängel in der Fassadengestaltung (z. B. Fensterordnung) durch Spaliere gemildert werden?

Abfragen

**EINGANG, TÜR,
VORDACH, TOR**

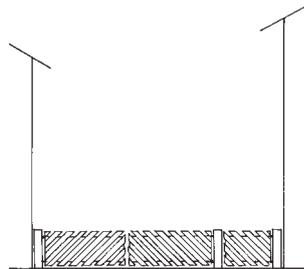
Die Ausprägung der Übergangszone von Öffentlich zu Privat beeinflusst in starkem Maße den öffentlichen Raum – eine entscheidende Schnittstelle für ein dorfgemäßes Erscheinungsbild.

+



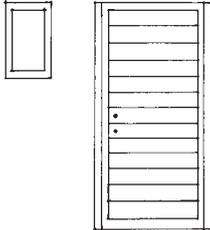
Hoftore schließen den Hofraum und sind Ausdruck des Stolzes der Besitzer; kleinflächige, handwerklich »sauber« gearbeitete Verzierungen sind positive Blickfänge.

-



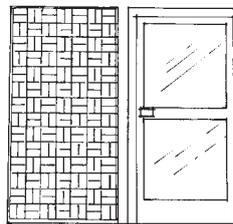
Vom ehemaligen Hoftor verblieb nur ein Fragment, das für sich spricht.

+



Klare bauliche Trennung von Haustür und kleinem Flurfenster, bei Bedarf kann die Flurbelichtung auch durch ein Oberlicht über der Tür ergänzt werden.

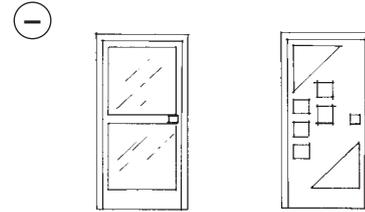
-



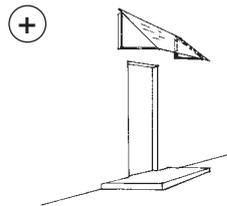
Großflächige Fassadenöffnungen verschmelzen die Einzelemente Fenster und Haustür und stören die Fassadenordnung.



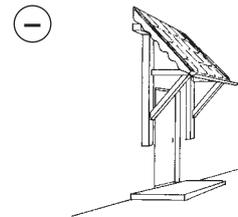
Eine schlichte, zeitlose Gestaltung und handwerkliche Detailausformung (z. B. ein kleines Fenster zur 1. Kontaktaufnahme oder ein edler Türgriff) geben dem Eingang Charakter und Unverwechselbarkeit.



Modisch arrangierte Haustüren aus Aluminium oder Kunststoff mit vielgestaltigen Inlays wirken unruhig und austauschbar.



Vordächer sollten sich unauffällig in die Fassade einfügen und möglichst filigran und schlicht wirken, z. B. durch »leichte« Materialien wie Glas und Stahl.



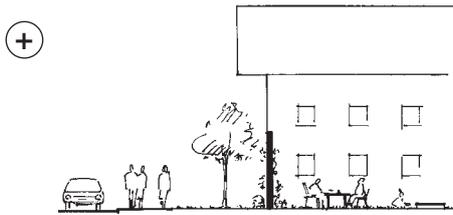
Eine massive Vordach-Lösung sollte nur in Regionen verwendet werden, in denen sie typisch ist. Auf unnötigen Zierat (z. B. profiliertes Stirnbrett) sollte verzichtet werden.

- Können (orts-)typische Gestaltungsmerkmale (Haustüren, Beschläge, Verzierungen, Beläge, Torbögen) am historischen Gebäude wiederbelebt oder bei zeitgemäßen Bauten neu verwendet werden?
- Können überbreite Eingangsöffnungen korrigiert werden?
- Ist ein Witterungsschutz für die Haustür zwingend notwendig?
- Wenn ja, fügt sich das Vordach ein und wirkt nicht aufdringlich?

Abfragen

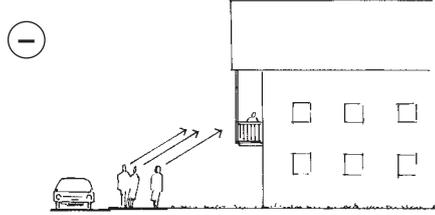
BALKON UND TERRASSE

Balkone bestimmen nachhaltig nicht nur das Erscheinungsbild des betreffenden Einzelhauses, sondern u.U. auch das von Straßenzügen oder Plätzen. Auskragende Bauteile beeinflussen das Erscheinungsbild der dörflichen Baustruktur.



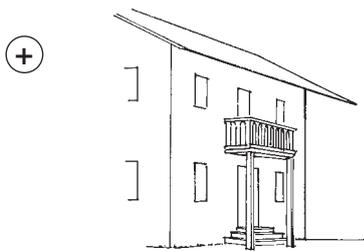
Der dörfliche Freisitz ist der Innenhof, der viele Vorteile beinhaltet:

- sightgeschützt,
- klimatisch begünstigt (windgeschützt),
- schon vorhanden (kostengünstig),
- bietet viel Platz,
- ortsbildverträglich.

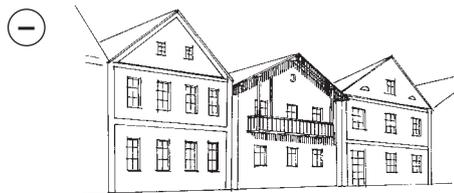


Balkone haben oft folgende Nachteile:

- sehr schmale Zuschnitte (Nutzung schwierig),
- ungünstige klimatische Verhältnisse (zu heiß oder zu windig),
- komplett einsehbar,
- problematisch für das Ortsbild.

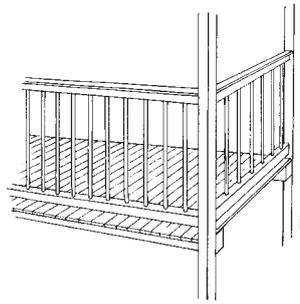


Historische Balkone ordnen sich in die Fassade ein und betonen (hier) dezent einen traufseitigen Hauseingang; positiver Nebeneffekt: die Haustür ist witterungsgeschützt.



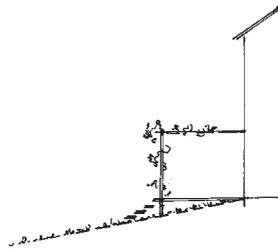
Vorgehängte Balkone schaden meist dem Ortsbild: die Balkone werden als Verzierung der »langweiligen« historischen Fassaden gesehen und kaum zum Aufenthalt genutzt.

+



Balkone sollten ein schlichtes, filigranes Geländer aufweisen, das sich aus der Konstruktion ergibt.

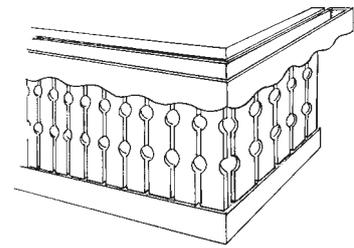
+



Ein aufgeständertes Holzdeck als freitragendes, eigenständiges Bauteil erspart künstlich wirkende Anböschungen und bietet einen »Veranda-Effekt«, eine berankte Pergola bietet räumlich Halt und spendet Schatten.

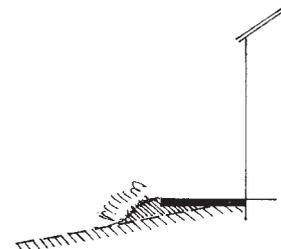
- Ist ein zwingender Bedarf für einen Balkon erkennbar?
- Kann eine behutsame Einfügung des Balkons in das Gebäude und in das Umfeld durch Aufgreifen historischer Vorgaben erreicht werden?
- Kann dem Bedürfnis nach einem sichtgeschützten Außensitzplatz in dorfverträglicher Weise entsprochen werden, etwa durch Alternativen im Innenhof?
- Lassen sich Terrassenaufschüttungen durch bauliche Maßnahmen (Holzdeck, Trockenmauern usw.) verhindern?

-



Üppige Profile bei der Balkonverkleidung entstehen aus dem Wunsch nach Verzierung – derartige Balkon- und Treppengeländer sollten sich auf die für sie typischen Regionen beschränken.

-



Anböschungen für Terrassen zeugen vom unsensiblen Umgang mit dem Gelände: die Steilböschungen werden meist mit dorfuntypischen Elementen gestaltet.

Abfragen

5. DACH

Das Dach bestimmt nach der Bauform das Gebäude am prägnantesten. Dachform, Neigung, Eindeckungsbaustoff, Farbe und Aufbauten der Dachfläche bedingen sich wechselseitig.

Sie sind bestimmt von:

- regional vorkommenden Materialien (Reet, Ton, Schiefer, Holz oder Kalksteinplatten),
- Niederschlagsverteilung und Topographie (Schneelast),
- Nutzung des Dachraumes für Lager- oder Wohnzwecke.

Allein in Deutschland entwickelten sich daraus etwa zwei Dutzend eigenständige, regional abgrenzbare »Dachlandschaften«. Ziel ist eine ruhige, homogene Dachlandschaft im Dorf, in die sich der Beratungsfall einordnet.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen Dachaufbauten, denn sie beeinflussen nicht nur das Einzelhaus, sondern das gesamte Ortsbild! Gauben und Quergiebel sind deshalb grundsätzlich zu vermeiden, da sonst unproportionierte, unruhige und aufgerissene Dachflächen entstehen.

Eine neue Wohnnutzung im Dachgeschoss erfordert deshalb eine schlüssige Grundrissorganisation, um Dachaufbauten zu vermeiden:

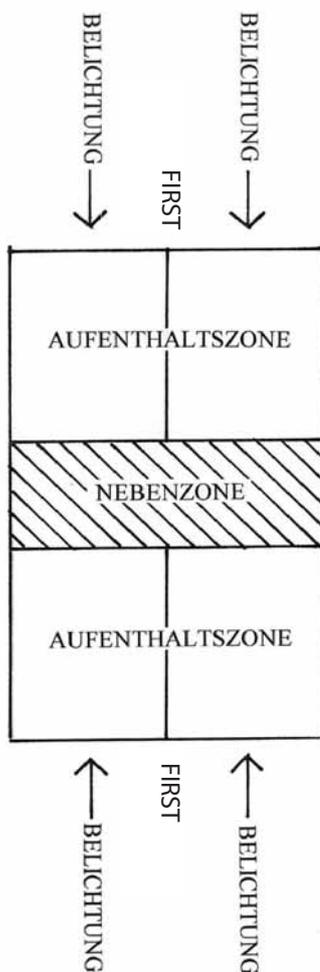
- Aufenthaltsräume zu den Giebelseiten orientieren,
- Erschließungszone (Treppe, Flur) mittig über Glasfirst bzw. Dachliegefenster belichten, bei Bedarf auch mit Bad/WC.

Prinzipiell sind Dächer in zwei Kategorien einzuteilen:

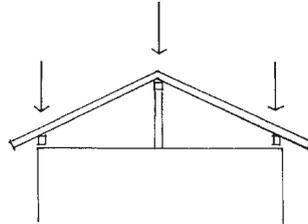
- das flachgeneigte Dach (bis ca. 30° Neigung) und
- das Steildach (ab ca. 35° Neigung).

Flache Dachneigungen fanden sich ursprünglich

- im Mittel- oder Hochgebirge, damit der Schnee nicht unkontrolliert abrutscht,
- bei steingedeckten/-beschwerten Dächern (z. B. Altmühl-Häuser).

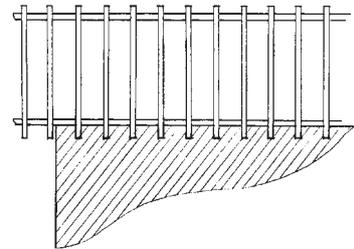


FLACHE DÄCHER (< 30°)



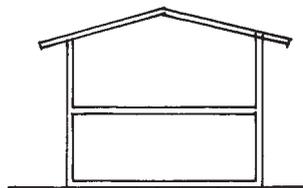
Flachere Dächer werden meist als sog. Pfettendächer ausgeführt:

- die Kraftableitung erfolgt senkrecht über First-, (Mittel-) und Fußpfetten,
- Stützen im Dachgeschoss sind unverzichtbar.



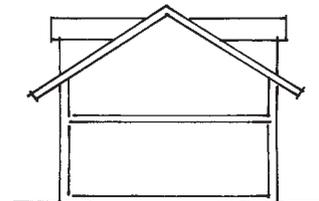
Pfettendächer weisen größere Dachüberstände auf,

- sowohl traufseitig (siehe links)
- als auch giebelseitig (oben), wegen des Konstruktionsprinzips mit auskragenden Pfetten.



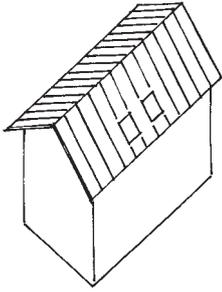
Ein schmaler, zweigeschossiger Baukörper hat viele Vorteile:

- ideale, evtl. beidseitige Belichtung,
- uneingeschränkte, raumhohe Nutzung,
- keine aufwändigen, störenden Gauben.

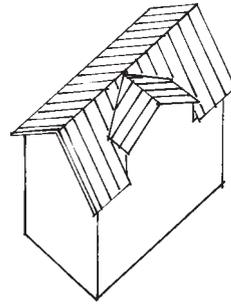


Kniestock-Häuser erfordern beidseitig Gauben, mit vielen Nachteilen:

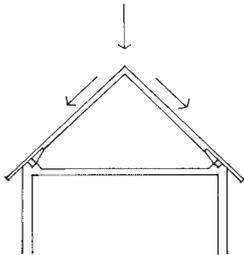
- Dachflächen massiv gestört,
- Dachschrägen eingeschränkt nutzbar,
- höhere Herstellungskosten.



Neue Wohnnutzung im Dach: bei durchdachter Grundrissorganisation genügen Dachliegefenster – eine u. U. noch vertretbare Beeinträchtigung der Dachfläche.



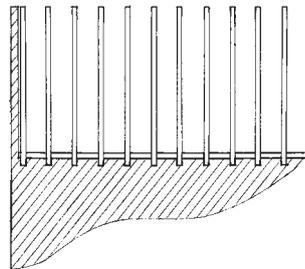
Bei unüberlegter Grundrissgestaltung ist der Einbau von Gauben oder Quergiebeln unumgänglich – beides ist auf flachgeneigten Dächern kritisch!



Bei Steildächern wird meist das Sparrendach angewendet:

- die Schubkraft- Ableitung erfolgt über die Sparren an Auflagerhölzer entlang der Traufe, sog. Schiebllinge dienen zur Niederschlagswasser-Ableitung,
- keine Stützen im Dachraum.

STEILE DÄCHER (>35°)

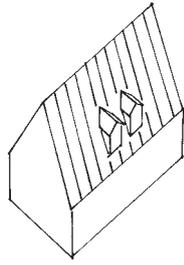


Sparrendächer weisen kaum Dachüberstände auf,

- weder traufseitig (siehe Zeichnung oben links),
- noch giebelseitig (sog. Ortgang, siehe oben), aufgrund des Konstruktionsprinzips ohne auskragende Pfetten.

➔ *Die stützenfreie Konstruktion im Dachgeschoss ist für Wohnnutzung eher geeignet*

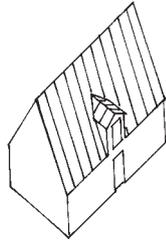
+



Gauben sind auf steileren Dächern eher tolerierbar, es sollte aber beachtet werden:

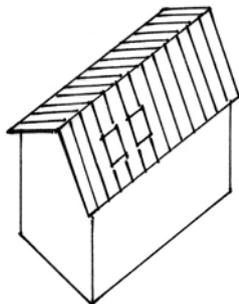
- nur eine Gaubenart pro Dachfläche,
- Gauben nur im mittleren Dachdrittel,
- Anordnung in unterer Dachzone.

+



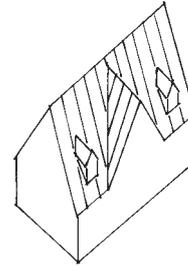
Der kleindimensionierte Standgiebel fügt sich harmonisch in das Steildach ein.

+



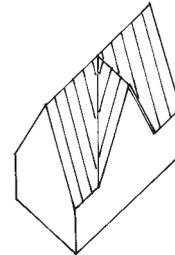
Dachliegefenster erzeugen eine deutlich größere Lichtausbeute als Fassadenfenster, sie können folglich kleinformatig sein und somit zwischen den regulären Dachsparren liegen.

-



Giebel *und* Gauben auf einer Dachfläche erzeugen ein überfrachtetes Dach mit unbefriedigenden Verschnittflächen, selbst wenn die Aufbauten in Material und Farbe dem Hauptdach angeglichen sind.

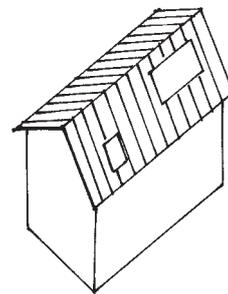
-



Der Standgiebel ist breiter als ein Viertel der Gebäudelänge und wirkt zu gewichtig.

DACHAUFBAUTEN

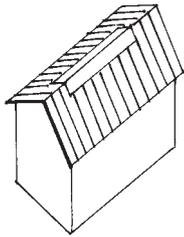
-



Dachliegefenster sollten

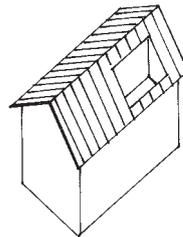
- keine verschiedenen Formate haben,
- alle auf gleiche Höhe gesetzt sein,
- und zwingend im mittleren Drittel (sowohl vertikal als auch horizontal) positioniert sein.

+



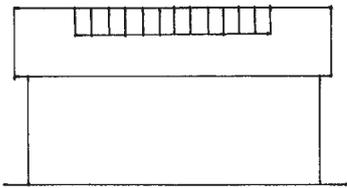
Eine notwendige Belichtung im Dachgeschoss kann ortsbildverträglich mit einer Firstverglasung erreicht werden.

-



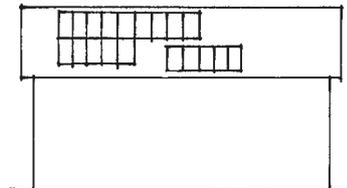
Mit Dachterrassen-Einschnitten werden Dächer aufgerissen und sind als Dachfläche nicht mehr erlebbar.

+



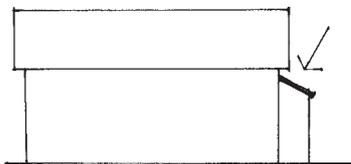
Solarkollektoren sollten im mittleren Dachdrittel möglichst firstnah eingefügt werden – idealerweise als sog. Indach-Elemente bündig mit der Dachhaut.

-



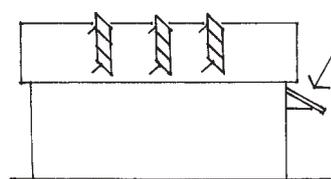
Willkürlich arrangierte Brauchwasserkollektoren und Photovoltaikpaneele ohne Symmetrie-Bezug sind zu vermeiden; der Verbleib von möglichst zusammenhängenden Dachflächen ist anzustreben.

+



Sinnvolle Alternative bei nicht südexponierten Dächern: Integration der Solarpaneele in (Balkon- und Terrassen-) Vordachkonstruktionen mit konstruktiver Ableitung durch Stützen etc.

-



Aufgestellte Solarelemente auf dem Dach oder an der Fassade wirken sehr störend; für Gebäude ohne südexponierte Dachflächen sind alternative Dächer zu suchen.

- Fügt sich der Beratungsfall in die Dachstruktur bzw. Dach-hierarchie des Umfeldes ein?
- Werden bei Materialwahl und Farbgebung des Deckungsmaterials die ortsspezifischen Baustoffe verwendet?
- Könnten bei Dachgeschoss-Ausbauten Dachaufbauten mittels durchdachter Grundrissorganisation vermieden werden?
- Sind Gauben oder Quergiebel bei steilen Dächern richtig platziert (im mittleren Dachdrittel) und untergeordnet gestaltet?
- Sind Dachliegefenster bei flacher geneigten Dächern maßstäblich und in der Dachfläche korrekt angeordnet (mittleres Dachdrittel und unterer Dachbereich)?
- Lassen sich Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente oder TV-Parabol-Antennen auf öffentlich nicht einsehbare Dächer o. ä. montieren? Wenn nicht, sind sie geschickt in die Dachfläche zu integrieren (z. B. Firstbereich und/oder mittleres Dachdrittel).

Abfragen

6. FREIRAUMELEMENTE

Zu dörflichen Freiraumelementen gehören:

- unterschiedlich befestigte Zufahrts- und Hofflächen,
- Nutzgarten,
- Obstgarten,
- meist rückwärtiger (Feder-)Viehauslauf, Weide,
- grasbestandene Randbereiche und »Restflächen« zwischen Gebäuden mit Gehölzen (Hofbäume und Sträucher), Lagerflächen (Holz, Steine) oder Trockenmauern.

Neben tiefgreifenden Veränderungen am Baubestand ändern auch die privaten Freiflächen zunehmend ihr Erscheinungsbild. So prägten früher die verschiedenen Nutzungen das Aussehen der Gärten im Dorf, heute steht der Ziergarten und seine modischen Ausprägungen im Vordergrund.

Entscheidend ist die Reihenfolge der Abfrage bei ortsbildrelevanten Beratungsfällen:

- primär die Klärung der ortsspezifisch richtigen Anordnung von Freiraumelementen (Kapitel B 6) und
- sekundär die dorfgemäße Ausführung dieser Freiraumelemente (Kapitel B 7).

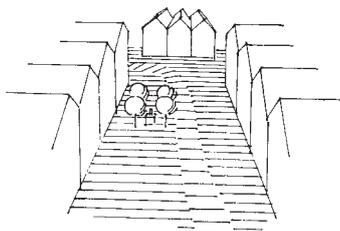
Beispiele:

1. Ein zwar dorfgemäß ausgeführter »Hanichelzaun« (Kap. B 7) ist dennoch als falsch einzustufen, weil er mittig auf der Gemeinschaftsfläche eines Angerdorfes ohne klare Funktionszuweisung (Kap. B 6) steht.
2. Ein größerer bäuerlicher Hofraum ist vollflächig mit hochwertigen Natursteinbelägen gepflastert. Dies ist wegen der dorfuntypischen Überversiegelung als unangemessen befestigt zu werten.

Die Beachtung folgender Grundsätze ist elementar:

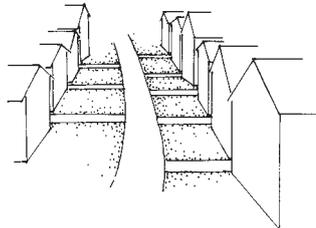
- Einordnung in die ortsräumlichen Vorgaben (organisch gewachsene Dörfer – Gründungsdörfer – platzartige Situationen),
- die Beschränkung von Befestigungen auf das notwendige Mindestmaß,
- eine abgestufte Hierarchie von Befestigungsmaterialien entsprechend der Nutzungsintensität bzw. Bedeutung.

+



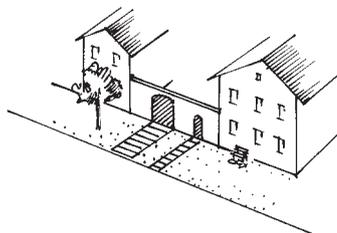
Dörfliche Marktplätze: oft vollflächig befestigte Pflasterflächen zwischen den Fassadenfluchten.

+



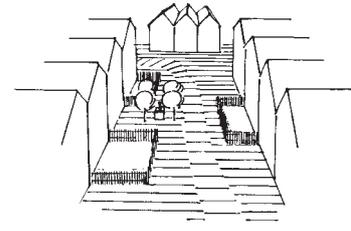
Aufgelockerte Straßendörfer: Wechselspiel der befestigten Zufahrten und den gliedernden Grünstreifen dazwischen.

+



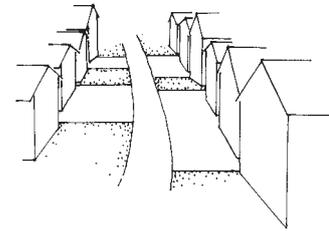
Die Nutzungsintensität ist gut ablesbar, die Versiegelung beschränkt sich auf das notwendige Mindestmaß – die Funktion wird somit durch den Belag dokumentiert.

-



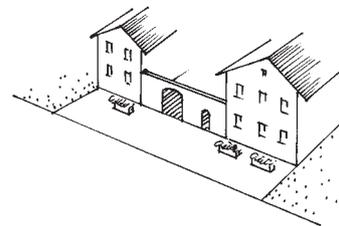
Aus dem homogenen Platzbelag werden Gebäude-Vorzonen »herausgestanzt«, die Einheitlichkeit geschwächt.

-

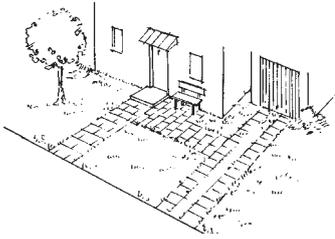


Großflächige Versiegelungen stören den dörflich-grünbestimmten Straßenraumcharakter.

-

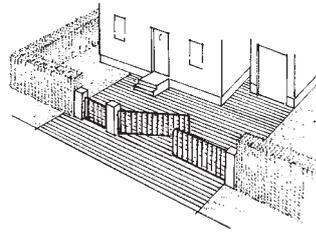


Eine Vollbefestigung gibt die Differenzierung in Haupt- und Nebennutzungszonen auf – die natürlich vorgegebene Gliederung der Fläche geht verloren.



Der Eingangsbereich hat Ausstrahlung und wirkt einladend, wenn er

- barrierefrei ist (ohne Zaun, Treppen),
- hochwertige Beläge aufweist,
- eine Hausbank anbietet und
- ein grünes Ambiente mit Hausbaum aufweist.

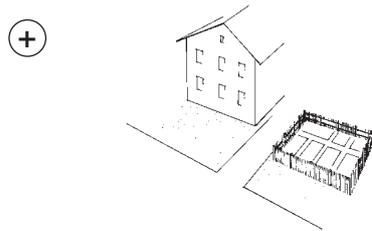


Dem Besucher stellen sich abweisende Barrieren wie Vorgartenzaun, Hecke und Treppe in den Weg; überzogene Flächenbefestigungen sind kostenintensiv und überflüssig.

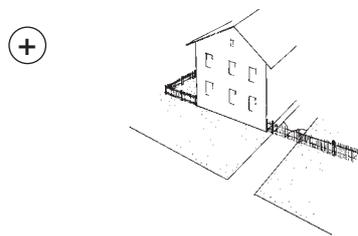
Abfragen

- Wo befinden sich intensive, wo extensive Nutzungsbereiche?
- Sind die Befestigungsstandards angemessen?
- Kann die Befestigung entsprechend der Nutzungsart und -intensität erfolgen?
- Können Entsiegelungsmaßnahmen (zumindest zu den Rändern hin) durchgeführt werden?
- Sind geplante Freiflächen richtig in die ortsspezifische Struktur (Straßendörfer – platzartige Situationen) eingebunden?

Einfriedungen wurden früher i. d. R. aus funktionalen Vorgaben abgeleitet, z. B. Schutz des sog. »Bauerngartens« vor Federvieh oder das Einpferchen von Weidetieren. Daraus ergab sich eine reizvolle Offenheit mit wenigen Gestaltungselementen, die Übergänge zum Dorf und zur freien Landschaft waren »weich und fließend«.



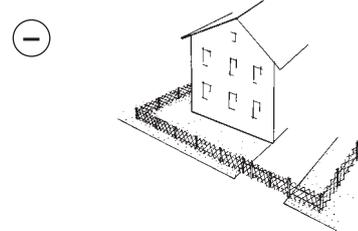
In organisch gewachsenen Dörfern wurde der Bauerngarten klimatisch optimiert platziert (auch rückwärtig oder abseitig des Wohnhauses) und zum Schutz der Beetpflanzen eingezäunt.



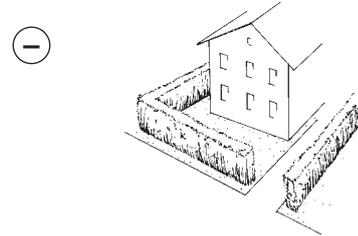
Das Idealbild von offenen Hausvorzonen ist trotz funktional unverzichtbarer Zäune (Kinder, Hunde) zu erreichen, wenn die Zaunflucht in Verlängerung der Wohnhaus-Vorderseite ausgerichtet ist.

- Liegt der Beratungsfall in einem Dorf mit »strengen« oder »lockeren« Vorgaben für Abzäunungen?
- Handelt es sich um eine funktionale Abzäunung (z. B. Bauerngarten) oder um eine undifferenzierte Abgrenzung von Privatflächen (z. B. entlang Grundstücksgrenzen)?
- Können Einzäunungen und Hecken zur Ausbildung von offenen Hausvorzonen vermieden, rückgebaut oder zumindest auf die Wohnhausflucht zurückgesetzt werden?

GRÜNBEREICHE UND EINFRIEDUNGEN



Ziergarten-Einzäunungen dokumentieren meist nur den Grenzverlauf, machen aus funktionaler Sicht keinen Sinn und sollten unterbleiben.



Sichtschutzhecken (v. a. entlang der Grundstücksgrenzen) führen zu einer optischen Verengung der öffentlichen Räume.

Abfragen

7. GESTALTUNG VON FREIRAUMELEMENTEN

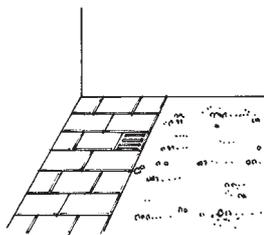
Mit der Technisierung der Landwirtschaft wurden die vormals grünbestimmten Flächen oftmals für Bewirtschaftungsabläufe (Rückerschließungswege, Rangierflächen) und Betriebsgebäude (Viehstall, Maschinenunterstände, Fahrhilos) in Anspruch genommen. Diese gravierende Nutzungsänderung verursacht tiefgreifende negative Konsequenzen, die möglichst abzumildern sind.

Die Freiraumelemente Beläge, Zäune, Gehölze, Mauern und Wandbegrünung bestimmen die ortsräumlich bedeutsamen Übergänge zwischen privater Bebauung und den öffentlichen Freiflächen bzw. der Landschaft. Ziel ist ein möglichst homogener und »weicher« Übergang.

BELÄGE

Zufahrten und Hofbereiche werden überwiegend von funktionalen und ökonomischen Ansprüchen bestimmt. Ästhetische und ökologische Kriterien werden vielfach vernachlässigt. Der dorf-gemäße Idealfall beinhaltet eine »extensive« Ausgestaltung mit

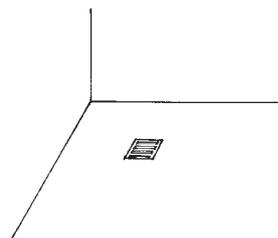
- möglichst offenporigen und wasserdurchlässigen Belägen,
- homogenen, strukturbildenden Belägen (i. d. R. Pflaster),
- »weichen« Randausbildungen mit Grünsäumen.



Strukturbildende Beläge wie Pflaster oder Kiesel »beleben« Befestigungsflächen:

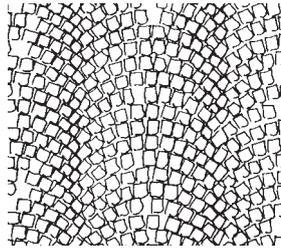
- durch die Vielgestaltigkeit des Materials und
- durch ihr Fugenspiel.

Sie bieten zudem reichlich Möglichkeiten für die Versickerung des Regenwassers.



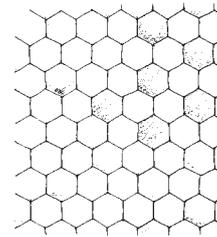
Strukturlose Deckenbeläge wie Asphalt wirken eintönig. Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über einen künstlichen Abfluss, da eine natürliche Versickerung nicht mehr möglich ist.

+



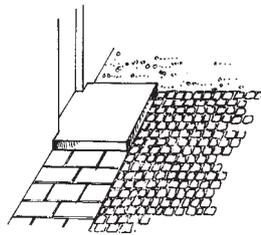
Regionaltypisches Natursteinpflaster oder Rechteck-Betonpflaster bietet im Detail ein attraktiv-belebtes, im Ganzen aber ein erwünschtes homogen-ruhiges Erscheinungsbild.

-



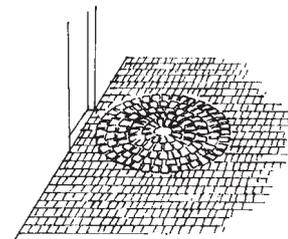
Vieleckig-gemusterte und bunte Betonpflasterflächen erzeugen ein unangenehm unruhiges, auffälliges Bild.

+



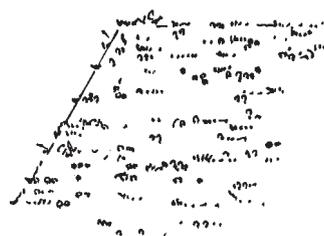
Besonderheiten wie Wohnhauszugänge oder Eingangsvorzonen können sich gestalterisch absetzen und z. B. durch regionaltypische Plattenbeläge betont werden.

-



Nicht funktional abgeleitete Muster (z. B. Pflasterkreise) erscheinen willkürlich und erzeugen Unruhe.

+



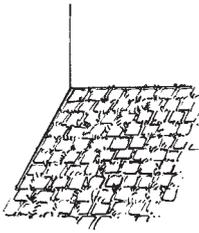
Schotterrasenflächen »funktionieren« nur bei geringer Benutzung durch Fahrzeuge; für stärker frequentierte Flächen eignen sich kostengünstige Kiesel-/Schotterbeläge, die zudem einen regionalen Bezug beinhalten.

-



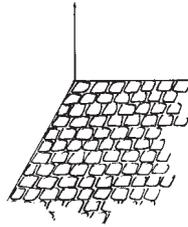
Fahrspuren oder Pfützen entstehen auf offenporigen Belägen bei zu geringem Frostschutz-Unterbau oder fehlendem Entwässerungsgefälle (mindestens 3 %).

+



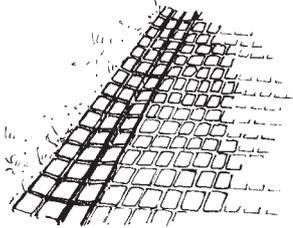
Für sporadisch genutzte Flächen genügen Rasenfugenpflaster, Spurplatten oder sog. Schotterrassen.

-



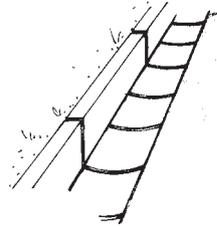
Die funktional unbegründete Vollbefestigung selten genutzter Flächen führt zu einem undifferenzierten, monotonen Erscheinungsbild.

+



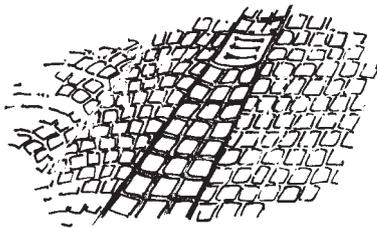
Sind größere Versiegelungsflächen unvermeidlich, ist eine natürliche »weiche« Randausbildung als Lebensraum für Flora und Fauna anzustreben.

-



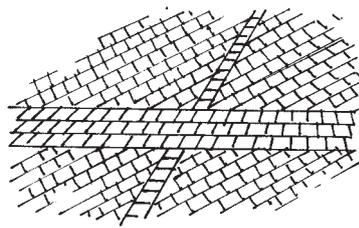
Gestalterisch dominante Borde oder Mulden als »harte« Randbegrenzungen verstärken die negativen Auswirkungen von Versiegelungsflächen.

+



Rinnen und Zeiler sollten sparsam und gezielt eingesetzt werden und sich aus der Funktion (z. B. zur Wasserführung) ableiten.

-



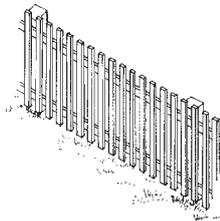
Pflasterstreifen o. ä. rein aus der Gestaltung heraus wirken aufgesetzt und unruhig.

- Werden die regionaltypisch-historischen Belagsarten und Baustoffe verwendet?
- Wird der Funktion der Fläche (z. B. Zufahrten, Fußwege oder wenig benutzte Randbereiche) durch eine darauf abgestimmte Belagswahl Rechnung getragen?
- Ist ein Verzicht auf »harte« Belagsabgrenzungen wie z. B. Kantensteine oder Betonmuldensteine möglich?

»Der beste Zaun ist gar kein Zaun« könnte der Grundsatz im Dorf lauten.

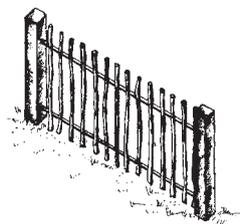
Leitbild ist die Schlichtheit des Zauns und seine »weiche« Einfügung ins Umfeld. Besonderheiten (Wurzgärten, Pfarrhof etc.) können herausgehoben sein.

+



Senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel sind die dörflichen Einfriedungselemente.

+

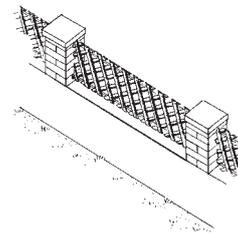


Der klassische bäuerliche Gemüsegarten wurde mit wildgewachsenen Holzstecken (»Hanicheln«) und handbehauenen Natursteinpfeilern eingezäunt.

Abfragen

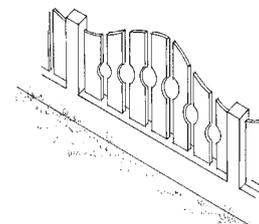
ZÄUNE

-



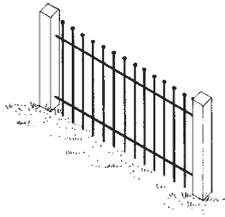
Niedrige »Jägerzäune« mit hohen Betonsockeln erscheinen unproportioniert und wirken wie ein Fremdkörper im Dorf.

-



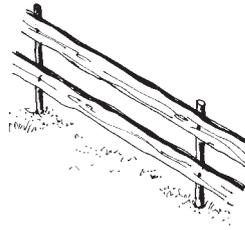
Kunststoff- oder farbige Holzbretterzäune mit geschwungenem Wellenlinienverlauf wirken unruhig.

+



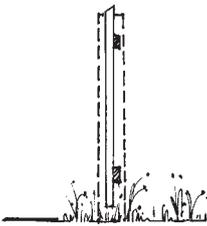
Besondere Gebäude (z. B. Pfarrhof) können sich durch einen schlichten Metallzaun abheben.

-



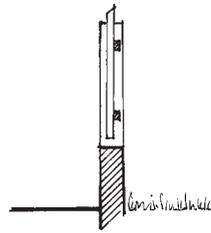
Waagrechte Holzzäune waren Vieh- und Weidezäunen vorbehalten und sollten mit Vorsicht verwendet werden.

+



Schmale Grünstreifen vor sockellosen Einfriedungen lassen den Zaun erdverbunden und natürlich erscheinen.

-



Betonsockel oder Kantensteine markieren einen »harten« Übergang.

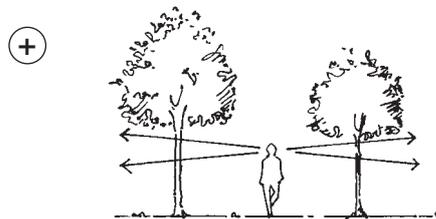
Abfragen

- Werden die regionaltypischen Zaunarten ihrer Funktion angemessen verwendet (als Einfriedung für Gemüsegarten, Viehweide, etc.)?
- Lassen sich historische und ortsspezifische Zäune »revitalisieren« oder deren Prinzip aufgreifen?
- Ist beim Beratungsfall durch die Form- und Farbgebung eine Einfügung in das dörflich-dezente Erscheinungsbild zu erreichen?
- Können Zaunsockel oder ortsuntypische Pfeiler vermieden oder entfernt werden?
Wenn nicht, lässt sich mittels Entsiegelung und neuen vorgelegerten Grünstreifen (evtl. mit angemessener Bepflanzung) die Wirkung störender Zaunsockel und Stützmauern verringern?
- Wird auf umweltschädliche Anstriche und Imprägnierungen bei Zäunen verzichtet?

Die Übergangsbereiche, zur Dorfmitte hin und rückwärtig zur freien Landschaft, werden von Gehölzen geprägt. Sie sind unverzichtbare Raum- und Strukturbildner und wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna.

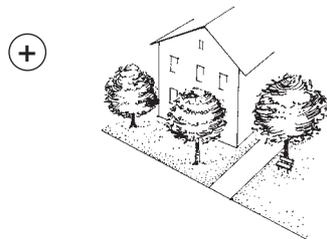
Gehölze lassen sich in drei Erscheinungsformen unterscheiden:

- punktuell: Einzelbäume (z. B. Hofbaum, »Dorflinde«) und Einzelsträucher (z. B. Holunder),
- linear: freiwachsende Windschutzhecken, Fruchthecken (z. B. Stachelbeeren),
- flächig: Obstbaumwiesen im Raster, Gehölzgruppen.



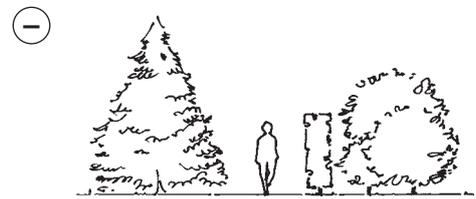
Ein hochstämmiger Laubbaum hat viele Vorteile:

- erlaubt auf Augenhöhe Durchblicke und Offenheit,
- bindet großvolumige Baummassen »weich« ins Ortsbild ein,
- spendet Schatten im Sommer und lässt im Winter Licht passieren,
- bietet Blüte, Früchte und Herbstfärbung,
- ist wichtiger Lebensraum für Tiere.



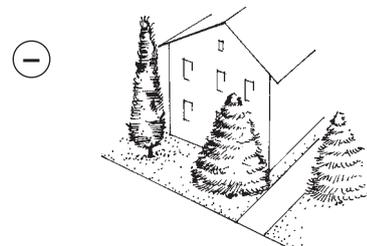
Hofbäume stellen das grüne Gegengewicht zu großen Baummassen dar.

GEHÖLZE UND GRÜNFLÄCHEN



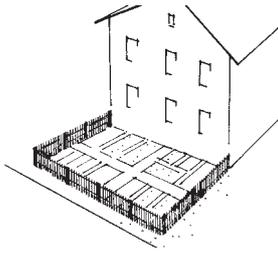
Fremdländische Koniferen und Sträucher sind kritisch zu beurteilen, weil sie:

- Sichtbeziehungen unterbinden und die Räume »eng« machen,
- jahreszeitlich immer gleich erscheinen,
- nicht regionaltypisch sind, weder in der Form (z. B. Säulen-, Kegel- oder Hängeform) noch in der Farbe (z. B. Blaufichten, buntlaubige Gehölze aus Asien),
- als Lebensraum nur bedingt wirksam sind.



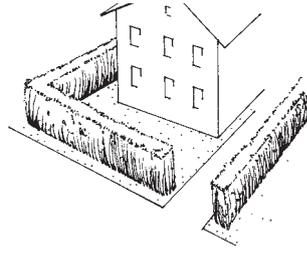
Nadelbäume als Hofbaum-Ersatz brauchen viel Platz und machen die Räume zu:
- hier setzt sich niemand darunter.

+



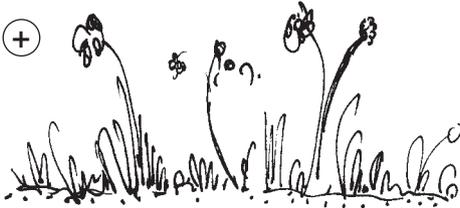
Der »Bauerngarten« ist von höchstem ökologischen, kulturhistorischen und gestalterischen Wert; Anlage, Bepflanzung und Einfriedung sind streng funktional.

-



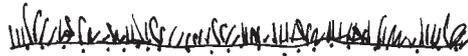
Ein Zier-Garten wirkt wie eine Barriere und beeinträchtigt die traditionelle Offenheit in Dorfmitten.

+



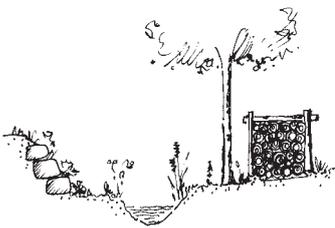
Rasenflächen sollten für Spiel und als Aufenthaltszone beschränkt bleiben; kaum frequentierte Bereiche könnten als Wiese angelegt werden.

-



Großflächiger Zier-Rasen erfordert einen hohen Pflegeaufwand, wirkt städtisch und ist ökologisch wertlos.

+

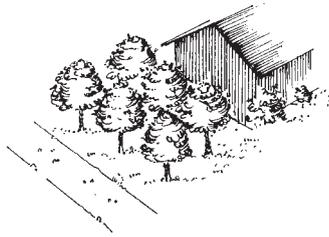


»Unsaubere« Restflächen sind erhaltenswerte, wertvolle Kleinbiotope und dörfliche Strukturbildner.

-

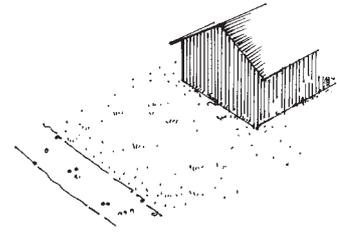


Vielgestaltige Flächen werden durch »aufgeräumte«, sterile Rasenflächen ersetzt, wobei der intensiven Pflege Bäume, Lagerstellen und Wasserflächen im Weg stehen.



Den Übergang zur freien Landschaft markiert ein Obstbaumgürtel, der die Gebäude in die Umgebung einbindet. Er schafft vielfältigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und liefert zudem noch Obst.

- Können vorhandene Hofbäume und Obstgärten erhalten bzw. neu angelegt werden?
- Lassen sich Koniferen und Zierstrauchhecken entfernen?
- Können Bauerngärten erhalten bzw. wiederbelebt werden?
- Wie intensiv sind vorhandene Gebäude mit heimischen Gehölzen »eingewachsen«, besteht noch Eingrünungsbedarf?
- Können Intensiv-Rasenflächen zu mageren, ungedüngten Blumenwiesen entwickelt werden?
- Lässt sich der Strukturreichtum durch Neuanlage von »verwilderten Ecken« steigern?
- Können verrohrte Wasserläufe geöffnet bzw. vorhandene Bachläufe erhalten und ökologisch optimiert werden?

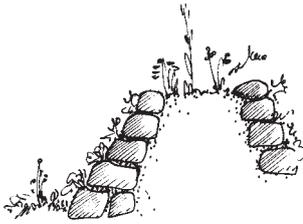


Bei fehlender rückseitiger Eingrünung durch Wildsträucher und Bäume wird die dorfgemäße Ortsrandausbildung stark beeinträchtigt.

Abfragen

MAUERN, FASSADENBEGRÜNUNG

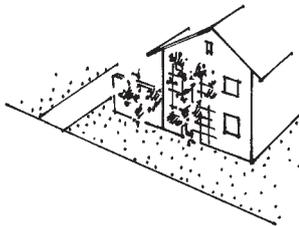
+



Bruchstein-Trockenmauern bieten vielerlei Vorteile:

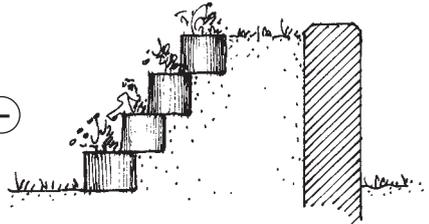
- Unikat-Charakter durch regionaltypische Gesteinsarten,
- reichstrukturiertes Fugenbild,
- vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- kostengünstig.

+



Kletterpflanzen, wie der klassische Birnen-Spalierbaum, bereichern die Fassade und liefern einen wertvollen Beitrag als Lebensraum.

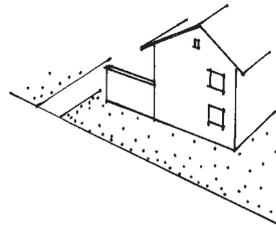
-



Beton-Pflanzringe dagegen sind

- austauschbar, nicht regionaltypisch,
- gleichförmig und monoton,
- aufwändig beim Bau.

-



So manch »nackte« Fassade kann durch eine geschickte Fassadenbegrünung belebt und so manche Bausünde mit geringem Aufwand versteckt werden.

Abfragen

- Können historische Zeugnisse wie alte (Trocken-)Mauern, Lesesteinriegel o. ä. erhalten oder durch traditionelle Materialverwendung und Bauweisen erneuert werden?
- Lassen sich vorhandene strukturlose Stützmauern intensiv eingrünen oder durch weiche Böschungen bzw. Trockenmauern ersetzen?
- Sind historische Beispiele für Fassadenbegrünungen und Spalierobst/-wein nachzuweisen und können diese wiederbelebt werden?
- Können Mängel in der Fassadengestaltung durch Kletterpflanzen (auch in Verbindung mit Spalieren) kaschiert werden?

C LITERATURVERZEICHNIS

Anhand der nachfolgend aufgeführten Auswahlliste kann sich der Interessierte noch weiter in die Thematik des Bauens auf dem Lande im Allgemeinen und der Einzelberatung in der Dorferneuerung im Besonderen vertiefen:

- BAYERISCHER LANDESVEREIN FÜR HEIMATPFLEGE E.V.,
Bauen im ländlichen Raum – alle 7 Regierungsbezirke, München
- BAYERISCHER LANDESVEREIN FÜR HEIMATPFLEGE E.V.,
Der Bauberater – sämtliche Hefte, München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG,
LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, Grundlagen zur Dorf-
ökologie, Heft 29, München, 1992
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG,
LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, Leitbild Dorf – Berück-
sichtigung sozialkultureller Aspekte bei der Dorferneuerung,
Heft 26, München, 1991
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG,
LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN und BAYERISCHER
LANDESVEREIN FÜR HEIMATPFLEGE E.V., Hrsg. Gebhard
Helmut und Baumgartner Georg, Bauernhäuser in Bayern
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENT-
WICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Die umweltbewusste
Gemeinde – Leitfaden für eine nachhaltige Kommunalent-
wicklung, München, 1996
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN,
OBERSTE BAUBEHÖRDE und BAYERISCHES STAATS-
MINISTERIUM FÜR WISSENSCHAFT UND KUNST,
Alte Städte – Alte Dörfer, München, 1987
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN,
OBERSTE BAUBEHÖRDE, Verkehrsberuhigung – Hinweise
und Beispiele für die verkehrsberuhigende Gestaltung von
Erschließungsstraßen, München, 1983

- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, ARBEITSGRUPPE STRASSENENTWURF, Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85/95, Bonn, 1995
- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, ARBEITSGRUPPE STRASSENENTWURF, Empfehlungen für die Anlage von Hauptstraßen, EAHV 93, Bonn, 1993
- GEBHARD HELMUT, BIESTERFELD HORST, BRENNECKE MANFRED, Umweltgestaltung im ländlichen Raum, Hrsg.: Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V., Hilstrup, 1974
- REGIERUNG VON SCHWABEN, Wohnen in Schwaben – Anregungen für das Planen, Bauen und Gestalten von Familienheimen, München, 1986
- STETTMEIER WERNER, Das schönere Dorf, Obst- und Gartenbauverlag des Bayerischen Landesverbandes für Gartenbau und Landespflege e. V., München, 1996
- WIELAND DIETER, BODE PETER M., DISKO RÜDIGER, Grün kaputt, München, 1983
- WIELAND DIETER, Bauen und Bewahren auf dem Lande, Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, Bonn, 1979

D QUELENNACHWEIS

BAYERISCHER LANDESVerein FÜR HEIMATPFLEGE E.V.,
Bauen im ländlichen Raum - Niederbayern, München, 1996

BAYERISCHER LANDESVerein FÜR HEIMATPFLEGE E.V.,
Der Bauberater - Heft 3/4 „Bauen im nördlichen Oberbayern“,
München, 1993

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG,
LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, Grundlagen zur Dorföko-
logie, Heft 29, München, 1992

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG,
LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, Leitbild Dorf - Berücksich-
tigung sozialkultureller Aspekte bei der Dorferneuerung, Heft 26,
München, 1991

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG,
LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN und BAYERISCHER LAN-
DESVerein FÜR HEIMATPFLEGE E.V., Hrsg. Gebhard Helmut
und Baumgartner Georg, Bauernhäuser in Bayern, Dokumen-
tation Band 5 - Niederbayern, München, 1995

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICK-
LUNG UND UMWELTFRAGEN, Die umweltbewusste Gemeinde
- Leitfaden für eine nachhaltige Kommunalentwicklung,
München, 1996

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, OBERSTE
BAUBEHÖRDE und BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR
WISSENSCHAFT UND KUNST, Alte Städte - Alte Dörfer,
München, 1987

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, OBERSTE
BAUBEHÖRDE, Verkehrsberuhigung - Hinweise und Beispiele
für die verkehrsberuhigende Gestaltung von Erschließungs-
straßen, München, 1983

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VER-
KEHRSWESSEN, ARBEITSGRUPPE STRASSENENTWURF,
Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen,
EAE 85/95, Bonn, 1995

KAPITEL D QUELENNACHWEIS

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, ARBEITSGRUPPE STRASSENENTWURF, Empfehlungen für die Anlage von Hauptstraßen, EAHV 93, Bonn, 1993

VERMESSUNGSAMT FREYUNG
Katasterkarte Seite 26

VERMESSUNGSAMT ZWIESEL
Katasterkarten Seite 27, 30 und 31

WIELAND DIETER, BODE PETER M., DISKO RÜDIGER,
Grün kaputt, München, 1983

WIELAND DIETER, Bauen und Bewahren auf dem Lande,
Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, Bonn, 1979

E FALLBEISPIELE

Anhand von Fallbeispielen aus den sieben bayerischen Ämtern für Ländliche Entwicklung sollen diese LEITLINIEN ZUR EINZELBERATUNG IN DER DORFERNEUERUNG durch konkrete Beispiele aus den unterschiedlichen Regionen Bayerns ergänzt werden.

Die in dem Kapitel B ABFRAGEKATALOG aufgeführten Beispiele sind meist fiktiver Natur, um die zu vermittelnde Problematik idealisiert und verständlich darstellen zu können. Ferner werden planerische Regeln aufgezeigt, die meist nur für den Normalfall Gültigkeit haben. Das Thema Bauen in Dorfmitten ist aber so komplex, dass durchaus Ausnahmen und Variationen möglich sind. Die Vorstellung bereits realisierter Maßnahmen zeigt den beabsichtigten Praxisbezug auf.

Das Konzept dieser Schrift als Lose-Blatt-Sammlung ermöglicht die Sammlung und sukzessive Erweiterung vorbildlicher Maßnahmen.



Ländliche Entwicklung in Bayern

Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten

Abteilung Ländliche Entwicklung

Ludwigstraße 2

80539 München

www.landentwicklung.bayern.de