



# Auflagen zur Dorfkernsanierung in Hünfelden

## **1 Erneuerung – Sanierung Dach**

### **1.1 Dacheindeckung**

Für eine neue Dacheindeckung sind vorrangig Tonziegel oder Naturschiefer zu verwenden, alternativ ist auch die Verwendung von Betondachsteinen möglich.

Tonziegel und Betondachsteine sind grundsätzlich nicht glasiert oder glanzengobiert auszuführen. Die Farbe der Eindeckung ist in schwarz, anthrazit, dunkelbraun oder naturrot zu halten. Bei Neueindeckungen ist die Farbgebung dem bisherigen Bestand anzupassen.

### **1.2 Dachform**

Typisch für hessische Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist das einfache Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 60°.

Dies ist bei Neubauten und Ersatzneubauten, in Anpassung an die umliegende Bebauung, zwingend zu beachten. Bei konstruktiv notwendiger Erneuerung von Dachstühlen bei Bestandsgebäuden, ist die vorhandene Dachneigung beizubehalten.

### **1.3 Dachüberstände**

Ortsüblich sind geringe Dachüberstände an Traufe und Ortgängen. Angemessen ist ein Dachüberstand von ca. 1 ½ Ziegelbreiten, was in etwa 20 – 40 cm entspricht. Diese Vorgabe ist bei Eingriffen im Dachbereich einzuhalten. Die Ausbildung von Flugsparren sowie überstehende Pfettenköpfe sind zu vermeiden. Ortgänge sind mit einer Zahnleiste und/ oder mit einem Windbrett einzufassen. Alternativ ist die Verwendung von Ortgangziegeln möglich.

### **1.4 Dachdämmung**

Geplante Dachdämmungen in Verbindung mit Dachausbauten sind grundsätzlich als Zwischensparrendämmung auszuführen. Ist kein Ausbau des Dachgeschosses geplant, so kann zur energetischen Verbesserung der darunterliegenden Geschosse die Dämmung in der Waagerechten direkt auf der obersten Geschossdecke eingebaut werden.

Aufdachdämmungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen möglich, hierbei sind jedoch die Proportionen bei der Ausgestaltung der Ortgänge zu beachten.

## **2 Erneuerung – Sanierung Fassade**

### **2.1 Putzfassaden**

Fassaden sind mit mineralischem Putz, Korngröße 1,0 – 3,0 mm herzustellen, der richtungslos aufzutragen und glatt zu verreiben ist. Strukturputze sind unzulässig. Für den Anstrich sind gedeckte, helle oder erdfarbene Farbtöne zu verwenden, die mit der Umgebung abgestimmt und dem Ortsbild angepasst sein soll. Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig.

### **2.2 Fachwerkfassaden**

Bei Gebäuden mit Sichtfachwerk ist der Putz der Gefache flächenbündig auszuführen.

### **2.3 Fassadenverkleidungen**

Zum Schutz von Fassaden vor äußeren Witterungseinflüssen, insbesondere von Fachwerkfassaden, oder zur optischen Gliederung von hohen Fassaden eignen sich Außenwandverkleidungen. Hierfür sind Verkleidungen aus

Naturschiefer oder senkrechte Holzverschalungen (z. B. Boden-Deckel-Schalung) zu verwenden.

#### **2.4 Sockelbereich**

Fassaden sind in ihrer Gliederung durch Ausbildung von Sockeln geprägt; sie sind durch Farbe oder Material von der übrigen Außenwand abzusetzen. Materialien zur Sockelgestaltung sind ortsübliche Natursteine oder Putz. Die obere Sockellinie ist immer waagrecht auszuführen. Ein schräger Verlauf, z. B. in Anpassung an einen Gefälleverlauf von Straße oder Gelände ist nicht zulässig.

### **3 Fassadendämmungen/ Wärmedämmverbundsysteme**

#### **3.1 Fachwerkgebäude**

Bei Fachwerkgebäuden sind materialverträgliche und mineralische Dämmstoffe, wie z. B. Mineralwolle, Steinwolle, Holzweichfaserplatten oder Isofloc, zu verwenden. Schaumkunststoffe, wie z. B. Styropor, sind nicht zulässig, da sie die Fassade äußerlich absperren und somit das Fachwerk durch anstauende Feuchtigkeit dauerhaft schädigen können.

#### **3.2 Massiv errichtete Gebäude**

Bei sonstigen, massiv errichteten Gebäuden können alle gängigen und materialverträglichen Dämmstoffe verwendet werden.

#### **3.3 Energieeinsparverordnung (ENEV)**

Generell sind Maßnahmen der Fassadendämmung gemäß den Vorgaben und Richtlinien der Energieeinsparverordnung in ihrer neuesten Fassung (ENEV) auszuführen. Es wird empfohlen, hierzu den fachlichen Rat eines Energieberaters einzuholen. Alternativ ist die Ausführung gem. ENEV durch das ausführende Unternehmen zu bestätigen.

### **4 Erneuerung – Sanierung Fenster, Türen und Tore**

#### **4.1 Fensterformat**

Ortstypisch sind Einzelfenster im stehenden Rechteckformat. Bei Fachwerkgebäuden bestimmen Größe und Lage der Gefache die Fenstergröße. Sind bereits breite liegende Fensteröffnungen vorhanden, so sind diese bei Fenstererneuerung mittels Pfosten zu unterteilen.

#### **4.2 Holzfenster**

Bei historischen Gebäuden (errichtet vor 1900) sowie bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen bzw. sich im Bereich einer denkmalgeschützten Gesamtanlage befinden, sind Holzfenster mit Sprossenteilung nach historischem Vorbild einzubauen. Hierfür sind bewährte heimische Holzarten wie Fichte, Kiefer, Lärche oder Eiche zu verwenden. Fenstergliederungen sind mit konstruktiven, glasteilenden Sprossen auszuführen. Vorgesetzte Sprossenrahmen oder innen liegende Sprossen sind unzulässig.

#### **4.3 Kunststofffenster**

Die Verwendung von Kunststofffenstern ist zulässig, soweit Bauart, Charakter und Umgebung des Gebäudes dies rechtfertigen.

#### **4.4 Türen**

Neue Haustüren sind in einem schlichten Erscheinungsbild dem Charakter des Gebäudes anzupassen. Nebeneingangstüren an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sind ebenso in einer schlichten Ausführung herzustellen. Türen sind als Holztüren, in der Regel aus Hartholz (z. B. Buche, Eiche oder Douglasie) herzustellen. Die Verwendung von Tropenhölzern ist nicht zulässig. Die Verwendung von Haustüren aus Kunststoff ist zulässig, soweit Bauart, Charakter und Umgebung des Gebäudes dies rechtfertigen.

#### **4.5 Tore**

Tore und Hoftoranlagen in verschiedenen Ausführungen (Holztore, schmiedeeiserne Tore, Hoftoranlagen mit Überdachung, Einbindung in das Wohnhaus mit darüberliegendem Torbau u. a.) sind charakteristisch für das Straßenbild der alten Ortskerne und sind aus städtebaulichen Gründen zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei erforderlichem Ersatz/ Neubau von Toren sind Art, Maßstab und Gliederung ähnlich der alten Ausführung zu wählen.

## **5 Trockenlegung von Wänden und Böden**

Bei der Trockenlegung von Wänden und Böden im Kellerbereich ist darauf zu achten, eine fachgerechte und eine der Baukonstruktion angepasste Ausführung zu wählen.

Insbesondere bei Gebäuden, die vor 1900 errichtet wurden, sind in der Regel keine horizontalen und vertikalen Sperrschichten vorhanden, eine gewisse Feuchtigkeit war für Lagerzwecke durchaus gewollt und ein feuchter Keller ist hier Normalzustand.

Allgemein ist darauf zu achten, bei der Trockenlegung und Abdichtung keine dampfdichten sondern dampfdiffusionsoffene Beläge und Beschichtungen zu wählen.

## **6 Bebauung einer Baulücke**

Die Bebauung einer Baulücke muss in ihrer Gestaltung ortskernotypisch sein und sich städtebaulich in die Umgebung einfügen. Insbesondere die Kubatur sowie Dachform und Dachneigung sind an die umgebende Bebauung anzupassen. Auf eine regelmäßige Fassadengliederung ist zu achten und die zuvor genannten Auflagen der Punkte 1 – 4 sind entsprechend anzuwenden. Eine Maßnahme dieser Art ist baugenehmigungspflichtig!

## **7 Ersatzbauten für nicht mehr sanierungsfähige Gebäude und deren Abbruch**

Ersatzbauten sind in ihrer Gestaltung ortskernotypisch auszuführen und sie müssen sich städtebaulich in die Umgebung einfügen. Insbesondere die Kubatur sowie die Dachform und Dachneigung sind an die umgebende Bebauung anzupassen. Auf eine regelmäßige Fassadengliederung ist zu achten und die zuvor genannten Auflagen der Punkte 1 – 4 sind entsprechend anzuwenden.

Für Abbrucharbeiten ist eine Fachfirma zu beauftragen und für die ordnungsgemäße Entsorgung des Abbruchmaterials ist Sorge zu tragen. Sowohl Abbruch als auch Ersatzneubau sind genehmigungspflichtig!

Bei denkmalgeschützten Gebäuden sowie Gebäuden, die innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

## **8 Ausbau und Umnutzung von Scheunen und Nebengebäuden**

Beim Ausbau von Scheunen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken ist darauf zu achten, dass der ursprüngliche Charakter des Gebäudes auch nach dem Ausbau noch ablesbar ist (z. B. Scheunentor in Lage, Form und Größe beibehalten).

Die zuvor genannten Auflagen der Punkte 1 – 4 sind entsprechend anzuwenden.

Eine Maßnahme dieser Art ist baugenehmigungspflichtig!

Bei denkmalgeschützten Gebäuden sowie Gebäuden, die innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

## **9 Außenanlagen**

### **9.1 Hauseingangsbereiche**

Vorhandene Treppenanlagen aus Naturstein im Hauseingangsbereich sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu sanieren. Bei Erneuerung sind Blockstufen aus Naturstein (z. B. Basalt) zu verwenden.

Geländer sind in Holz oder Eisen (schmiedeeisern) in geradliniger Form mit senkrechten Gliederungsstäben auszuführen.

Vordächer/ Hauseingangsüberdachungen sind in Holz mit fester Bedachung (Tonziegel, Naturschiefer) oder in filigraner Stahl-Glas-Konstruktion herzustellen.

### **9.2 Zäune**

Zäune, als ortstypische Möglichkeit der Grundstückseinfriedung, sind in Holz oder Eisen (schmiedeeiserne Konstruktion) herzustellen.

Ein Holzzaun soll in einfacher Form mit einer senkrechten Lattung (Staketenzaun) unter Verwendung heimischer Holzarten ausgeführt werden. Schmiedeeiserne Zäune sind ebenfalls mit einer senkrechten Anordnung der Stäbe auszuführen.

Oft noch vorhandene alte schmiedeeiserne Zäune und Tore sind erhaltenswert und sollen nach Möglichkeit aufgearbeitet und instandgesetzt werden. Dies gilt auch für noch vorhandene Stein- und Torpfosten.

### **9.3 Mauern**

Alte noch vorhandene Bruchsteinmauern haben eine Ortsbildprägende Wirkung und sind möglichst zu erhalten, sanieren oder wiederaufzubauen.

Neue Verfugungen sind mit Trasszementmörtel auszuführen.

Zum Schutz vor eindringender Feuchtigkeit können die oberen Abdeckungen in eine satte Trasszementmörtelbettung mit Gefälle verlegt oder oben abgerundet werden. Alternativ ist eine Abdeckung mit behauenen Steinen oder Steinplatten möglich.

### **9.4 Entsiegelung von Hofflächen/ Freiflächen**

Befestigte Flächen im Bereich von Hof und Einfahrten sollten weit möglichst entsiegelt werden, dies gilt insbesondere für Asphaltdecken oder großformatige Betonplatten.

Die Entsiegelung soll in ortskerntypisch angepasster Art und Weise ausgeführt werden. Für neue Befestigungen, dort wo sie unumgänglich sind, ist ein regionaltypischer Naturstein oder ein in Farbe und Form ähnliches kleinformatisches Betonpflaster zu verwenden. Ebenfalls möglich ist eine Kombination zwischen Natur- und Betonsteinen. Die Steine sind mit offenen Fugen zu setzen, so dass Oberflächenwasser versickern kann.

Weniger genutzte Flächen können alternativ auch mit einer wassergebundenen Decke oder mit Schotterrasen ausgeführt werden.

#### **Allgemeiner Hinweis:**

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Beginn der Ausführung eine **denkmalschutzrechtliche Genehmigung** bei der Denkmalschutzbehörde im Kreisbauamt Limburg-Weilburg einzuholen.

Außerdem gilt auch für Gebäude, die zwar selbst kein Kulturdenkmal sind, aber innerhalb der geschützten historischen Ortsbereiche liegen, dass Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der Gebäude betreffen, ebenfalls einer solchen Genehmigung bedürfen. Hierzu zählen z. B. Fenster- oder Dacherneuerungen und Fassadengestaltungen.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist dem Antrag auf Gewährung einer Förderung von Maßnahmen zur Dorfkernsanierung beizufügen.