



Dorfentwicklung Greifenstein

Städtebaulicher Fachbeitrag

Abgrenzung der Fördergebiete und Kriterienkatalog für die Gestaltung

SCHLUSSFASSUNG

Stand: 24.09.2014



Inhalt

1. Vorgehen	3
2. Bestandsaufnahme und Analyse	4
Gemeinde	
Geschichte	
Gesellschaft	
Wirtschaft	
Verkehr und Infrastruktur	
Ortsteilprofile	
3. Abgrenzung der Fördergebiete für private Maßnahmen nach fachlichen Kriterien	14
Grundlagen und verbindliche Vorgaben	
Alte Ortskerne	
Siedlungsbau zwischen 1920 und 1960 in Deutschland und in Greifenstein	
Weitere Entwicklung und Neubaugebiete	
Bedeutende Einzelgebäude und Außenlagen	
Siedlungsentwicklung und Abgrenzungen nach Ortsteilen	
4. Kriterien und Empfehlungen für eine ortstypische Bauweise	25
Städtebauliche Strukturen	
Bauweise und Baukonstruktion	
Gebäudeproportionen	
Gebäudeteile	
Regionale und ortstypische Baumaterialien	
Neubauten	
5. Sonstige Hinweise und Empfehlungen	45

Abbildungen im Text

Topographische Karte (Ausschnitt Greifenstein)
Fotos aus dem Gemeindegebiet
Ausschnitt aus der Karte Landrechte 1792
Ausschnitt aus der Karte vom Herzogthum Nassau (...) 1819
Haustypen aus Dörfer in Hessen, Bd. 3
Ausschnitte aus der ALK mit typischen städtebaulichen Strukturen

Anhang

Übersichtspläne mit Darstellung der beplanten Gebiete (geltende BP) und der besonderen Außenlagen, Karten M. 1:7.500 (Grundlage ALK)
Abgrenzungen der Fördergebiete in den Ortsteilen, Karten M. 1:1.500 (Grundlage ALK)
Abgrenzungen der Fördergebiete bei Außenlagen, Karten M. 1:1.500 (Grundlage ALK)

Quellenangaben und weiterführende Literatur

Bearbeitung

plusConcept - Kommunale Planung und Entwicklung
Stadtplaner und Architekt
Karl-Dieter Schnarr
Alte Mengersberger Straße 4
34613 Schwalmstadt
Tel 06691 / 21 18 0
info@plusconcept.com





1. Vorgehen

Grundlage für die inhaltliche Bearbeitung der Aufgabenstellung sind die Vorgaben der WI Bank zur Erstellung des städtebaulichen Fachbeitrags (08/2013).

Anlässlich einer Vorbesprechung mit der Gemeinde wurden grundlegende Informationen zur Gemeinde, deren Siedlungsentwicklung und verfügbare bzw. relevante Quellen zur Definition einer Abgrenzung besprochen.

Für eine erste Einschätzung der Siedlungsentwicklung lagen aktuelle und historische Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1945 für das gesamte Gemeindegebiet vor.

Von der Gemeinde übergebene Quellen zu den einzelnen Ortsteilen und zur Gesamtgemeinde (z.B. Chroniken, Jubiläumsschriften) wurden bezüglich der relevanten Daten ausgewertet. Weiterhin wurden verfügbare historische Karten genutzt und Materialien zu dem für einige Dörfer im Gemeindegebiet bedeutsamen Thema Siedlungsbau in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und deren Hintergründe ausgewertet.

Die nachfolgenden Begehungen wurden vorab im örtlichen Mitteilungsblatt angekündigt. Daraufhin fanden die Begehungen durch das beauftragte Büro statt. Hierbei wurden u.a. auch georeferenzierte Fotos zur Dokumentation der Ortskerne und zur Ableitung von deren Abgrenzungen angefertigt.

Für Greifenstein liegt im Band I der Denkmaltopographie für den Lahn-Dill-Kreis (6) die Beschreibung der Gesamtanlagen und zahlreicher Einzeldenkmale in allen Ortsteilen vor. Diese Informationen dienen als erste Grundlage für die Erstellung von Gestaltungskriterien insbesondere bei Fachwerkbauten und Bauten der entsprechenden Epochen, wie auch zur Identifizierung der historischen Ortskerne und daraus resultierende Hinweise zu Abgrenzungen der Fördergebiete. Ergänzt wird dies durch die Informationen aus dem Handbuch der deutschen Eisenbahnstrecken (Strecke 113, Ulmtalbahn).

Außerdem liegt für Arborn die Abgrenzung einer Gestaltungssatzung vor, die bei der neuerlichen Abgrenzung beachtet wurde.

Die vorhandenen Bebauungspläne wurden unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung geprüft und deren Grenzen in die drei Übersichtspläne mit den Abgrenzungen der Fördergebiete eingefügt.

Die Abgrenzung der Fördergebiete erfolgte für die historischen Kerne mit der für diese überwiegend prägende Fachwerkarchitektur und für Siedlungsgebiete der 1920er und 1930er Jahre sowie der 1950er Jahre getrennt. Außerdem wurden die Außenlagen mit entsprechendem Bezug zu den zugehörigen Dörfern in die Abgrenzungen einbezogen.

Die Zwischenergebnisse wurden im Vorentwurf zusammengefasst und anlässlich eines Termins mit der Steuerungsgruppe überprüft. Die überarbeitete Fassung der Abgrenzung mit den entsprechenden Kriterien sowie die Kriterien für die Gestaltung wurden mit der Gemeinde und der örtlichen DE-Behörde eingehend erörtert. Der abgestimmte Entwurf wurde zur endgültigen Festlegung der Grenzen und des Kriterienkatalogs an die WI Bank geleitet. Die Hinweise der WI Bank wurden in die Schlussfassung eingearbeitet.

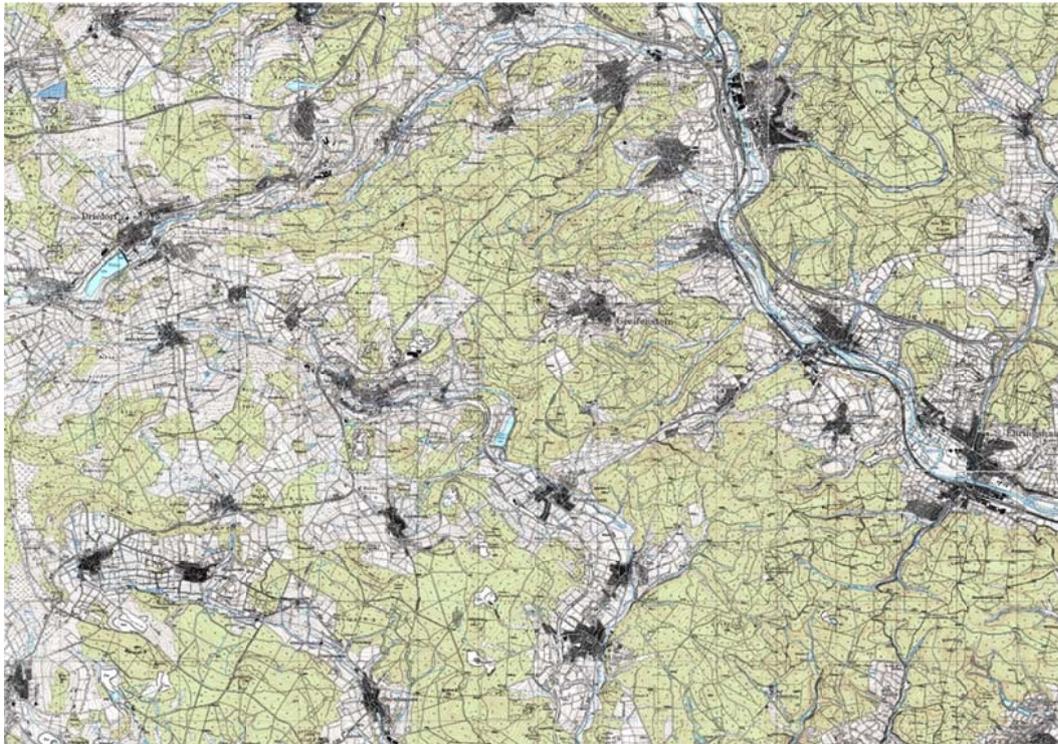
Nach der Bestätigung durch die WI Bank erfolgen die Beschlussfassung hierüber in den Gremien der Gemeinde und die Information der Ortsbeiräte und der Öffentlichkeit. Die Ergebnisse werden im Zuge des IKEK-Verfahrens mit der Steuerungsgruppe abgestimmt.



2. Bestandsaufnahme und Analyse

Gemeinde

Seit dem 01.02.1971 bilden die bis dahin selbständigen Gemeinden Allendorf, Holzhausen und Ulm die neue Gemeinde Ulmtal. Ein weiterer Zusammenschluss erfolgte am 31.12. des gleichen Jahres mit der Eingliederung der bis dahin selbständigen Gemeinde Rodenroth in die Nachbargemeinde Beilstein. Am 1. Juli 1972 kam Rodenberg hinzu. Beilstein entstand bereits früher durch das Zusammenwachsen der kleinen Orte Beilstein (Burg) und Haiern und Wallendorf.



Topografische Karte 25.000 für das Land Hessen [1], Kartenausschnitt mit Gebiet der Gemeinde Greifenstein

Die heutige Gemeinde entstand schließlich durch das Gesetz zur Neugliederung des Dillkreises, der Landkreise Gießen und Wetzlar und der Stadt Gießen am 01.01.1977 durch Zusammenschluss der bis dahin selbständigen Gemeinden Greifenstein und Ulmtal aus dem Landkreis Wetzlar sowie Arborn, Beilstein, Nenderoth und Odersberg aus dem Dillkreis. [Quelle: Wikipedia]

Die Gemeinde liegt am Nordwestrand des Lahn-Dill-Kreises an den Abhängen des Westerwaldes. Die Stadt Herborn ist ca. 10 km entfernt, Wetzlar etwa 21 km. Im weiteren Umkreis befinden sich Siegen (55 km) und Limburg (40 km). Nach Koblenz oder Frankfurt/Main sind es jeweils ca. 90 km, nach Köln 140 km.

Greifenstein erstreckt sich von ca. 170 m über NN bei Allendorf bis zu 605 m über NN am Knoten nahe dem Ortsteil Arborn. Das Gebiet ist durch abwechslungsreiche Landschaften, von teilweise flachen Ebenen auf den Höhen bis hin zu steilen Steigungen und Tallagen, geprägt.

Das Gemeindegebiet wird wesentlich durch eine landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Hügellandschaft geprägt. Mit über 51 % Waldfläche hat die Gemeinde



Greifenstein den größten Waldanteil aller hessischen Gemeinden. Es überwiegen Mischwälder.



Blick auf die Burg im Ortsteil Beilstein

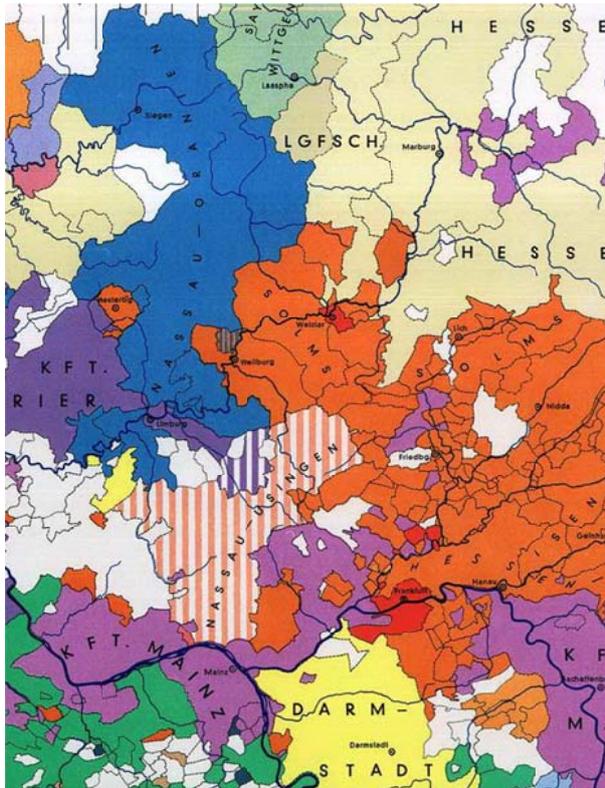
Die Gemeinde hat derzeit ca. 6.795 Einwohner. Bei einer Fläche der Gesamtgemeinde von 67,43 km² kommen damit etwa 100 Einwohner auf einen km².

Geschichte

Die Burg Greifenstein wurde im Jahre 1160 erstmals urkundlich erwähnt. Die Burg Beilstein war ursprünglich entsprechend der urkundlichen Erwähnung ab 1129 Sitz der Herren von Beilstein. Die benachbarten Orte auf der Hochebene des Westerwaldes und in der Tallage des Ulmbaches sind teilweise bereits früher erwähnt. Nach wechselvoller Geschichte der Region markierte der Dreißigjährige Krieg durch Verwüstung und das Dezimieren der zivilen Bevölkerung schließlich einen Tiefpunkt in der Entwicklung der Orte des heutigen Greifenstein. Die Bevölkerungsverluste konnten erst über einen Zeitraum von etlichen Generationen wieder aufgeholt werden. In der Gemeinde sind Gebiete des ehemaligen Hessen-Nassau sowie vom Kasseler Kurhessen (1866 von Preußen annektiert) vereint.



Blick auf die Burg im Ortsteil Greifenstein [Wikipedia]



Ausschnitt aus der Karte Landrechte 1792 [LAGIS, Hessen]

Gesellschaft

Das gesellschaftliche Leben in den Ortsteilen wird besonders durch ein reiches und engagiertes Vereinswesen gestützt. Ebenfalls spielt das Leben in den Kirchengemeinden eine wichtige Rolle.

Die Kultur ist u.a. geprägt durch die typischen Dorffeste mit ihren jeweiligen spezifischen Traditionen.

Wie in vielen anderen Gebieten Hessens wird das traditionelle regionale Leben am südlichen Westerwald überlagert durch die mitgebrachten Traditionen der angesiedelten Heimatvertriebenen.

Wirtschaft

Im Gebiet der Gemeinde Greifenstein finden sich vor allem die Bodenschätze Basalt und Ton. Früher wurde auch Eisenerz gefördert.

Die Bevölkerung verdiente ihren Lebensunterhalt zum einen mit der Landwirtschaft im Haupt- und im Nebenerwerb. Gerade die Hochebene um Beilstein bis hinüber nach Arborn lies nur eine mäßig erfolgreiche Bewirtschaftung zu. Dennoch prägen die landwirtschaftlichen Strukturen die Ortskerne aller Dörfer und haben auch zu einigen bereits seit Generationen bewirtschafteten außenliegenden Höfen und Mühlen geführt.

Einkünfte wurden zusätzlich zur Landwirtschaft oder auch als Haupterwerb in den Steinbrüchen und Gruben der nächsten Umgebung erzielt. Nicht wenige Arbeiter



pendelten darüber hinaus auch ins Dilltal und andere benachbarte Regionen mit ihrer metallverarbeitenden Industrie.

Im Wald zwischen den Ortsteilen Greifenstein und Holzhausen gelegen, befindet sich seit 1901 die Pneumologische Klinik Waldhof Elgershausen. Heute ist diese ein Akutkrankenhaus, die in der Arbeitsgemeinschaft mit dem Universitätsklinikum Gießen und Marburg Patienten mit Erkrankungen der Atmungsorgane betreut.

(...)

In (...) den 135 ansässigen Betrieben (sind) ca. 1.120 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze vorhanden, weitere etwa 350 Arbeitsplätze auf Minijobbasis. Rund die Hälfte (der) Arbeitnehmer ist im produzierenden Gewerbe tätig, hauptsächlich in der Metall- und Holzverarbeitung. Auch der Abbau von Ton und Basalt ist noch prägend für die Region. Die Förderung von Ton und Erz unter Tage wurde bereits Mitte des letzten Jahrhunderts eingestellt.

Viele kleine und mittelständische Betriebe haben sich in den zehn Ortsteilen angesiedelt. In Allendorf, Arborn und Holzhausen sind derzeit Gewerbe(...)gebiete ausgewiesen. Täglich pendeln rund 659 Menschen von außerhalb nach Greifenstein zur Arbeit, 1.982 Greifensteiner haben ihre Arbeitsstelle außerhalb. Ein Supermarkt stellt die Nahversorgung sicher. Zudem gibt es einige Bäckereifilialen. (Quelle: Wikipedia)

Angesichts der landschaftlich ansprechenden Lage und einiger Anziehungspunkte wie Burg Greifenstein (Denkmal mit nationaler Bedeutung) und Ruine Beilstein konnte sich bisher der Tourismus als Wirtschaftsfaktor in gewissem Umfang etablieren. Hierzu trägt auch bei, dass Greifenstein Mitglied des Geopark Westerwald-Lahn-Taunus ist. In Beilstein ist der *BasaltPARKours* zu besichtigen. Seit 2002 besteht in Allendorf das *Outdoor-Center-Lahntal* als naturverbundener Freizeit- und Erlebnispark. In Rodenroth liegt das CVJM-Freizeitheim.

In den Ortsteilen Rodenroth und Greifenstein wurden Wochenendhausgebiete und in Arborn ein Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet, ausgewiesen.



Turm der Dianaburg bei Ulm

Ein weiterer Anziehungspunkt ist die Ulm(bach)talsperre (zwischen Beilstein und) Holzhausen mit einem Campingplatz mit 250 Stellplätzen, einer Liegewiese und einem Badebereich. Der ungefähr 2,7 Kilometer lange asphaltierte Fußweg rund um den See wird von Wanderern, Radfahrern, Inlineskatern und Nordicwalkern rege genutzt. In den Ortsteilen Arborn und Nenderoth befinden sich Freibäder. Skilifte gibt es in Greifenstein und Arborn. In der Gemeinde stehen rund 100 Kilometer ausgebaute Rad- und Wanderwege zur Verfügung; beteiligt ist die Gemeinde auch am Westerwaldsteig, welcher zwar nicht das Greifensteiner Gebiet durchquert, aber als Sehenswürdigkeit dort beworben



wird. Die bekanntesten Wanderwege durch die Gemeinde sind die (Extratour) „Greifensteinschleife“ von Herborn über Greifenstein nach Rehe zum Westerwaldsteig, der „drei Burgen Wanderweg“ von Greifenstein über die Burg Lichtenstein nach Beilstein und der erst 2010 eröffnete, etwa 40 km lange „Ulmtalrundweg“ von Biskirchen durch das Ulmtal bis Beilstein und zurück.

Derzeit befindet sich der Ulmtalradweg im Bau, welcher die Gemeinde an den hessischen Fernradweg R8 im Norden und dem hessischen Fernradweg R7 im Süden anbinden und somit als eigenständiger Verbindungsradweg gezielt Fahrradwanderer ansprechen soll.

Östlich des Ortsteils Ulm befindet sich auf dem Plateau des waldreichen Kesselberges der Turm des (...) Jagdschlusses Dianaburg. (Quelle: Wikipedia)

Verkehr und Infrastruktur

Die Gemeinde liegt im Städtedreieck von Wetzlar, Weilburg und Herborn. Die Autobahnanschlussstellen Ehringshausen (...) und Herborn Süd an der A 45 können innerhalb von 10 bis 20 Minuten erreicht werden, ebenso die Bundesstraße 49. Das Gemeindegebiet durchziehen mehrere Landes- und Kreisstraßen. (...) Alle Ortsteile sind an den Busverkehr angebunden.

Ab 1922 führte die Ulmtalbahn von der Lahntalbahn über die Leuner Ortsteile Stockhausen, Biskirchen und Bissenberg sowie die Greifensteiner Ortsteile Allendorf, Ulm und Holzhausen nach Beilstein. Ursprünglich sollte diese Strecke bis Driedorf gebaut werden, um dort auf die Westerwaldquerbahn zu treffen. Mitte der 1970er Jahre wurde der Personenverkehr und Anfang der 1990er Jahre auch der Güterverkehr eingestellt. Anschließend begann der Rückbau der Gleise.

Mehrere Buslinien beginnen bzw. enden in der Gemeinde, insgesamt 23 Bushaltestellen werden bedient. (Quelle: Wikipedia)

Die Bahnlinie diente dem Transport der in der Umgebung der Dörfer abgebauten Bodenschätze. Vor allem handelte es sich um Basalt und Ton, in geringerem Umfang auch um Eisenerze.

Im Ortsteil Allendorf befindet sich am nördlichen Ortsrand in Richtung Ulm die von beiden Ortsteilen gemeinsam genutzte Ulmtalhalle. Diese Mehrzweckhalle bietet Platz für bis zu 600 Personen. Beilstein verfügt über eine Schulsporthalle. Abgesehen von Allendorf und Ulm verfügen alle Ortsteile über eigene Dorfgemeinschaftshäuser.

In Allendorf und in Nenderoth unterhält die Gemeinde Kindergärten, in Beilstein gemeinsam mit dem Träger Evangelische Kirchengemeinde Beilstein-Rodenroth. In den Dörfern Allendorf und Beilstein befinden sich Grundschulen.

Ortsteilprofile

Die nachfolgende Tabelle gibt einen ersten Überblick über die einzelnen Orte.

Ortsteile	Einwohner	Fläche km ²
Allendorf	1.283	7,80
Arborn	584	5,46
Beilstein	1.533	10,24



Greifenstein	576	9,79
Holzhausen	871	6,55
Nenderoth	381	6,02
Odersberg	280	3,84
Rodenberg	207	2,52
Rodenroth	398	6,61
Ulm	690	8,59
Gesamt	6.803	67,43

Gemeinde Greifenstein, Einwohnerzahl und Fläche Stand 30.06.2010[2]

Allendorf hat ca. 1.280 Einwohner und ist der südlichste und topografisch am tiefsten gelegene Ort der Gemeinde. Die Ersterwähnung fällt auf das Jahr 774 n.Chr. Das jetzige Dorf hat sich aus einem Haufendorf entwickelt. Von 1815 bis 1945 stand der Ort wie auch die beiden Nachbarorte Holzhausen und Ulm (spätere Gemeinde Ulmtal) unter preußischer Regierung. Allendorf war zeitweise Luftkurort. Die Landwirtschaft hat den Ort geprägt, spielt aber heute nur noch eine marginale Rolle. Dominiert wird das Ortsbild durch den Ortskern mit Kirche und Fachwerkensembles. Am westlichen Ortsrand hat sich ein Gewerbegebiet entwickelt. Am westlichen und am östlichen Ortsrand sind teils vor und teils nach dem 2. Weltkrieg Siedlungen entstanden.



Ortsmitte Allendorf, prägendes Fachwerkensemble

Arborn ist der westlichste Ort der Gemeinde mit der höchsten Erhebung Greifensteins in seiner Gemarkung. Arborn ist mit 580 Einwohnern ein mittelgroßer Ort innerhalb des Gemeindeverbands.



Blick auf die alte Schule in Arborn



Das Dorf wurde 1391 erstmals erwähnt. Arborn und die Nachbarorte Odersberg, Nenderoth, Rodenroth, Rodenberg und Beilstein gehörten ursprünglich zu Hessen-Nassau. Arborn verfügt über einen schönen Ortskern um die Kirche und einige architektonisch besondere Gebäude.

Einige Unternehmen haben sich an den Rändern des Ortskerns angesiedelt. Abgetrennt durch die Landstraße (L 3046) schließt sich im Norden ein Gewerbegebiet an. Die heutige Siedlungsstruktur hat sich aus einem Haufendorf heraus entwickelt. Es gab jedoch auch früh Reihungen von Streckhöfen am südlichen und östlichen Ortsrand.

Beilstein ist mit etwa 1.500 Einwohnern der größte Ort der Gemeinde. Beilstein wurde aus den früher selbständigen Ortsteilen Haiern, Beilstein und Wallendorf gebildet. Die drei Orte blicken auf eine unterschiedlich lange Geschichte zurück. Wallendorf wurde bereits 774 erstmals erwähnt, Beilstein 1129 und Haiern 1313.

Insbesondere Beilstein beeindruckt durch eine dichte Fachwerkarchitektur unterhalb der Burgruine. Die ehemalige Burg beherrscht wieder das Ortsbild. Die ursprüngliche Besiedlung erfolgte im Wesentlichen an den zwei Straßen beidseits des Bachlaufs. Sowohl traufständige wie auch giebelständige Höfe sind so entstanden. Im näheren Umkreis werden Basalt und Ton abgebaut.



Straßenzug unterhalb der Burg in Beilstein

Der Ortskern von Haiern ist etwas lockerer bebaut und ging aus einem Haufendorf hervor. Am Südrand hat sich Gewerbe entwickelt. Entlang der Bahn befindet sich in Höhe des ehemaligen Bahnhofs die Bahnhofsiedlung zwischen den Ortsteilen Haiern und Beilstein.

Wallendorf ist als kleiner Kern, im Wesentlichen südlich des Ulmbaches gelegen, ablesbar geblieben. Ursprünglich war Wallendorf ein Weiler dicht an der Grenze zum nassauischen Hoheitsgebiet. In Richtung Beilstein kam es entlang der Nordseite des Ulmbachtals zu einem Lückenschluss mit jüngeren Wohngebäuden aus den letzten Jahrzehnten.

Durch die bauliche Entwicklung in Richtung Wohngemeinde sind die drei Ortsteile nach dem 2. Weltkrieg und vor allem ab den 1960er Jahren schnell zusammengewachsen.

Greifenstein wird von der mächtigen Burganlage dominiert. Durch die herausgehobene Lage an einem Abhang des Westerwaldes und durch die Burg ergeben sich Möglichkeiten durch den Tourismus. Greifenstein ist ein beliebtes Ausflugsziel. Die Siedlungsstruktur und das Ortsbild stehen im Zusammenhang mit der Zugehörigkeit zu Preußen (nach dem Wiener Kongress).



Blick auf Greifenstein und seine Burganlage

Die Entwicklung vollzog sich zum einen dicht an der Burg und am nördlichen Rand des Burgberges. Hiervon abgelöst und ursprünglich durch Gärten getrennt sind die baulichen Entwicklungen, die im Wesentlichen durch Obergasse und Untergasse bestimmt sind und Züge eines Straßendorfes tragen. Neubauten sind vor allem nördlich dieser Lage entstanden.

Holzhausen liegt unterhalb der Ulmtalsperre. Der Ortskern, der bis zur Gründerzeit ein komplexes Straßendorf war, wurde durch Siedlungen der Vor- und der Nachkriegszeit erweitert, insbesondere am nordwestlichen und westlichen Ortsrand in Richtung des alten Bahnhofs an der Ulmtalbahn.

Bereits vor dem 2. Weltkrieg begann die planmäßige Besiedlung am südlichen Rand der Beilsteiner Straße. Zur Verbindung zwischen Ortskern und Bahnhof entstand so hier allmählich eine Querachse. Es schließt sich in Hanglage im Osten jenseits des Ulmbachs ein umfangreiches Neubaugebiet aus den letzten Jahrzehnten an.



Ehemalige Schule in Holzhausen

Nenderoth liegt bereits leicht unterhalb der Hochebene südwestlich von Beilstein. Die Südhanglage kommt dem Ort klimatisch zugute. Die Ersterwähnung datiert aus dem Jahr 993, die Besiedlung erfolgte wahrscheinlich bereits wesentlich früher. Der Ort hat sich aus einem recht kompakten Ortskern mit der Struktur eines Haufendorfes entwickelt.

Das Dorf hat sich mehrfach mit Erfolg am Wettbewerb „Unser Dorf“ beteiligt. Heute ist Nenderoth trotz der landwirtschaftlichen Prägung ein Wohndorf.



Reich verziertes Fachwerkhaus in Nenderoth

Odersberg wurde 1324 erstmals urkundlich erwähnt. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt. Die Hofanlagen waren überwiegend unregelmäßig in Form eines Haufendorfes angeordnet. Die alte Ortslage wurde in südwestlicher Richtung durch ein kleines Wohnbaugebiet erweitert.



Kirche in Odersberg [www.greifenstein.de]

Rodenberg ist mit etwa 225 Einwohnern der kleinste Ortsteil der Gemeinde Greifenstein. Naturräumlich gehört der Ort zum „Hohen Westerwald“. Rodenberg wurde 1315 erstmals urkundlich erwähnt. Der alte Ortskern wird im Norden und Westen durch neue Bebauung umschlossen. Ursprünglich reihten sich die alten Streckhöfe sehr regelmäßig mit den Giebeln an die Erschließungsstraßen.



Dorfbrunnen in Rodenberg [www.greifenstein.de]



Rodenroth ist wie seine Nachbarorte landwirtschaftlich geprägt. Nördlich der Ortslage ist auf dem dortigen Hofgut der größte hessische Öko-Milchviehbetrieb ansässig.



Kirche in Rodenroth

Rodenroth war ursprünglich ein Straßendorf, das allmählich durch Seitenstraßen komplexer wurde. Die meisten Höfe schließen giebelseitig aufgereiht an die Erschließungsstraße an. Insbesondere im Norden und Süden hat der Ort zusätzliche Wohngebiete erhalten. Am Südrand befindet sich auch das CVJM-Freizeitheim.

Ulm wurde im Jahr 1325 erstmals urkundlich erwähnt. Durch die jüngere bauliche Entwicklung schließt der Ort heute unmittelbar an den nördlichen Ortsrand von Allendorf an. Ursprünglich war Ulm ein Haufendorf. Im Südwesten und im Osten jenseits des Ulmbachs wurden umfangreiche Neubaugebiete ausgewiesen. In 1946 wurde eine namhafte Zahl von Heimatvertriebenen aufgenommen, die sich in den kommenden Jahren auch an den Rändern des alten Ortskerns angesiedelt haben.



Blick aus Richtung Ortsmitte über den Ulmbach zur Siedlung

Alle Orte sind durch die verschiedenen Ausprägungen der Landwirtschaft in Neben- und Haupterwerb geformt. Die karge Natur gerade auf der Hochebene im Westerwald hat zu meist kleinen Hofanlagen und Kleinsiedlungsstellen geführt, die die Ortskerne prägen. Einer der markantesten und verbreitetsten Gebäudetypen ist der Streckhof. Schon früh wurde der Lebensunterhalt auch in den Steinbrüchen und Gruben der Umgebung verdient oder die Menschen pendelten aus in die nahe Siegerland- und Dill-Lahn Region mit ihren metallverarbeitenden Betrieben. Dies hat zu oft kleineren Anwesen geführt, bei denen ebenfalls der Typ des Streckhofs dominiert.



Aus den unterschiedlichen Siedlungsansätzen der Dörfer in den Ortskernen haben sich bereits im Laufe des späten 19. Jahrhunderts komplexere Erweiterungen entlang von überörtlichen Verbindungsstraßen oder auch als Querstraßen in den Straßendörfern ergeben. Das Siedeln entlang der Wege in die Feldflur und entlang von Verbindungsstraßen zu den Nachbarorten war dann beim Anlegen der Siedlungen nach dem 1. Weltkrieg und auch später nach dem 2. Weltkrieg typisch und führte zu meist linearen Strukturen.

Die Siedlungsentwicklung ab den 1960er Jahren schlug dann andere Wege mithilfe der Ausweisung von Bebauungsplänen an den Ortsrändern ein. Dies führte mit dazu, dass in den Ortsteilen die heutige hauptsächliche Nutzung das Wohnen ist.

3. Abgrenzung der Fördergebiete für private Maßnahmen nach fachlichen Kriterien

Grundlagen und verbindliche Vorgaben

Bauen ist nie Selbstzweck, sondern erfolgt im gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Kontext. Diese Aspekte werden z.B. auch in den Begründungen für den Denkmalschutz für historische Bauten aufgegriffen. Für alle Bauepochen gab es typische Bauweisen, die angepasst an die regionale und lokale Situation, angewendet wurden. Diese Übereinkunft über die Gestaltung der Bauten verliert sich mit der zunehmenden Dynamik des Wiederaufbaus in den 1960er Jahren und den entstehenden Neubaugebieten.

Eine wichtige Vorgabe ist der Hinweis der WI Bank in der Publikation „Informationen für Förderschwerpunkte 2013 im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms zum Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK), Städtebaulichen Fachbeitrag, Kommunalen Investitionsrahmen vom August 2013“ (4), dass sich *das Fördergebiet im Wesentlichen an dem alten Ortskern bis 1950* orientiert. Als Ausnahme hiervon sind im gleichen Zusammenhang explizit *nicht isoliert liegende Siedlungsgebiete der 1950er Jahre* angeführt. Allerdings soll überwiegend, also mehr als zur Hälfte, eine nicht überprägte Charakteristik der Gebäude in einer solchen Siedlung erkennbar sein. Das Einbeziehen in das Fördergebiet bedarf wiederum einer Erläuterung.

Entsprechend den Befunden verschiedener Bestandsaufnahmen im Rahmen städtebaulicher Fachbeiträge und weiterer bekannter Situationen in hessischen Dörfern im ländlichen Raum wird eine Differenzierung der Begriffe „alter Ortskern“ und „Siedlungsgebiete“ bzw. von deren Inhalten vorgeschlagen.

Städtebau- und Architekturgeschichtlich lässt sich eine regionaltypische Bauweise der landwirtschaftlich geprägten Siedlungen für die übliche Fachwerkarchitektur bis zum Ende des 19. Jahrhunderts ausmachen. Beispiele für verschiedene Regionen sind das fränkische Ernhaus, das norddeutsche Hallenhaus oder das Umgebindehaus in der Lausitz. Daneben existieren unterschiedliche Bau- und Nutzungskonzepte nebeneinander wie Ernhäuser, Wohnstallhäuser oder Wohnspeicherhäuser. Städtebaulich lassen sich unterschiedliche Dorfformen (Angerdorf, Haufendorf, Straßendorf) und in größeren Dörfern bzw. kleinen Städtchen die Strukturen von Handwerkerhöfen und Ackerbürgersiedlungen unterscheiden.

Bereits der Jugendstil der späten Gründerzeit ist ein internationaler Stil mit nationalen und regionalen Besonderheiten. Die Fortführung im Siedlungsbau der 1920er und 1930er Jahre basiert auch auf zumindest deutschlandweiten gestalterischen Konventionen und Nutzungsansprüchen der Bauherrschaften und der Planer. Wie bereits beim Jugendstil



sind aber regionale und bisweilen lokale Besonderheiten bei Formen, besonders auch bei Materialien ablesbar. Diese Architektur ist in hohem Maße der harmonischen Gestaltung und Gliederung des Gebäudeäußeren und der Verwendung historischer Elemente wie Sockel, Steildach u.ä. verpflichtet. Bis zum 2. Weltkrieg, teilweise bis in die Kriegszeit hinein und nach dem Krieg bereits wieder ab ca. 1947 wurde diese Bauweise fortgesetzt. Sie fand einen An Schub durch den Hessenplan von 1950 (Regierungserklärung des Ministerpräsidenten Zinn) und setzte sich bis in die späten 1950er Jahre fort. Die historisch gravierende Zäsur durch den 2. Weltkrieg hat also nicht zu einem Bruch beim traditionellen Siedlungsbau sondern nur zu einer recht kurzzeitigen Unterbrechung geführt. Siedlungsgebiete werden daher im Folgenden einheitlich dargestellt.

Eine andere wesentliche Basis für die Definition der Ortskerne auf städtebaulicher Grundlage ist die vorhandene Ausweisung von Kulturdenkmälern (KD) und von denkmalgeschützten Gesamtanlagen (GA). Trotz der Zahl von Denkmälern innerhalb der Orte der Gemeinde sind im Verhältnis zur den Größen der Dörfer letztlich doch nur relativ wenige Gebäude und sonstige Anlagen als KD geschützt. Diese befinden sich vor allem in Allendorf, Holzhausen, Nenderoth und Rodenroth sowie in Beilstein und Greifenstein, die beide durch ihre Burganlagen geprägt sind. Die beiden Burganlagen und die Ortskerne von Allendorf, Arborn, Beilstein und Greifenstein sind als GA ausgewiesen und geschützt.

Alte Ortskerne

Diese historischen Kerne, mit und ohne denkmalgeschützte Gebäude und Ensembles, bilden baugeschichtlich und städtebaulich die alten Ortskerne. Diese Ortskerne im engeren Sinn sind geprägt durch Gebäude und Höfe, aus dem frühen 18. Jahrhundert bis ins späte 19. Jahrhundert. Die Gebäude wurden ganz überwiegend als Fachwerk konstruiert. Viele sind mit dem für die Region typischen Naturschiefer behangen. Sie spiegeln die älteren Schübe der Siedlungsentwicklung wider. Vereinzelt Gebäude in den Ortslagen sind noch wesentlich älter.

Die Entwicklung in diesen Jahrhunderten war durch die Landwirtschaft dominiert. Allerdings spielt auch bereits früh die Beschäftigung in den Steinbrüchen und Gruben sowie in den metallverarbeitenden Betrieben der Nachbarregionen eine wirtschaftliche Rolle. Dies hat sich auf die Gebäudetypen ausgewirkt. Die Hofanlagen sind meist kleiner als in reichen, naturräumlich und landwirtschaftlich begünstigten Regionen. Die Siedlungsentwicklung verlief recht langsam (vgl. Baldus in (10) zu Übersichtstabelle des Hausbestands in Rodenroth), sodass es nur allmählich zu einer Vergrößerung der Siedlungsfläche kam. Die Dörfer der Gemeinde sind alle ursprünglich landwirtschaftlich geprägt. Das Wirtschaften in den Orten blieb sehr lange wesentlich an der Landwirtschaft und den o.a. Betrieben ausgerichtet, sodass auch in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts nur verhaltene Entwicklungen der Siedlungsbereiche erkennbar sind.

Etliche Ortslagen der Großgemeinde werden durch den Ulmbach durchflossen. Das Flüsschen mit seiner Quelle westlich von Rodenberg ist damit ein verbindendes Element, das die unterschiedlichen Landschaften in Berg- und Tallage sowie auch die Dörfer prägt.

Die Siedlungsstrukturen in den Berg- und Tallagen unterscheiden sich voneinander, wengleich auch nicht in der deutlichen Weise, die aufgrund der klimatischen Unterschiede erwartet werden könnte. Große mehrseitige Hofanlagen sind auch in den für die Landwirtschaft günstigeren Tallagen in Holzhausen, Ulm und Allendorf kaum anzutreffen. Vielmehr sind die alten Ortskerne durch Streck- und Winkelhöfe sowie Ansammlungen kleiner Gebäude geprägt. Die Hofanlagen in den Höhenlagen des Westerwalds sind teils großzügiger gebaut, wie z.B. in Odersberg, teils kleine und an der Straße orientierte kleine Anlagen wie z.B. in der Obergasse in Greifenstein.



Nach der Zeit der „Fachwerkarchitektur“ folgten in den alten Ortskernen einzelne gründerzeitliche Bauten bis zum 1. Weltkrieg.

Siedlungsbau zwischen 1920 und 1960 in Deutschland und in Greifenstein

Im Zuge der Gründerzeit und des Historismus entwickelten sich in Europa und Deutschland im ausgehenden 19. Jahrhundert neue Bewegungen, die Kultur, gesellschaftliches Leben sowie auch Städtebau und Architektur nachhaltig beeinflussten.

Mit der Gründung des Deutschen Werkbundes wurden diese Ideen in Deutschland aufgegriffen und weiter entwickelt. Es entstanden dabei in Städtebau und Architektur herausragende Beispiele wie die Gartenstadt Hellerau bei Dresden, an deren Umsetzung so bekannte Architekten wie Muthesius, Fischer, Tessenow oder Riemerschmid mitwirkten. Diese eher traditionell eingestellte Linie wurde ergänzt durch eine nüchterne, sehr moderne Ausdrucksform, wie sie sich beispielsweise an den Faguswerken von Gropius bereits vor dem Ersten Weltkrieg zeigte.

Beiden Strömungen gemeinsam sind eine Orientierung an funktionalem und zweckmäßigem Bauen, was sich beispielsweise an sehr nutzerorientierten Grundrissen und zurückhaltenden, aber durchaus eleganten Details zeigt. Antrieb beider Strömungen war u.a. auch ein soziales Moment, mit dem versucht wurde, Verbesserungen für die Gesellschaft über angemesseneres Bauen zu erreichen. Arbeitersiedlungen waren eine der großen Aufgabenstellungen jener Zeit.

Während die moderne Strömung mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten im privaten Bereich und im Wohnungsbau eine deutlich geringer werdende Rolle spielte, wurde die auf der Heimatschutzarchitektur des ausgehenden 19. Jahrhunderts fußende traditionellen und heimatverbundenen Bauweise gestärkt und sogar von der „Blut- und Boden-Ideologie“ der Nationalsozialisten vereinnahmt.

Unabhängig von diesem politischen Vorgehen ist festzuhalten, dass in den 1920er und 1930er Jahren eine überwältigende Zahl von Siedlungen und Einzelgebäuden in diesen traditionellen Formen entstand. (13)

Nach dem 1. Weltkrieg wurde nur teilweise an der alten Fachwerkarchitektur festgehalten und diese oft auch beim landwirtschaftlichen Bauen mit dem modernen Stil der aufkommenden Siedlungsbauten verbunden.

Die Bauten der 1920er und 1930er Jahre fanden daneben in den Ortskernen meist in Form von größeren, repräsentativen Bauten wie Geschäftshäusern und Schulen ihren Niederschlag. Sie sind stilistisch eindeutig definiert und heben sich trotz der Anpassungen an das regionale Bauen von der früheren lokalen (Fachwerk-) Architektur deutlich ab. Eine genauso deutliche Prägung weisen die kleineren Wohnhäuser des Siedlungsbaus aus dieser Zeit auf, die gewöhnlich an den Rändern der Ortskerne, bisweilen aber auch in Außenbereichen, entlang der Straßen linear angegliedert wurden. Diese von der heute üblichen Neuausweisung von eher kompakten Baugebieten abweichende und damit wieder für diese Entwicklungsepoche typische Siedlungsentwicklung wird auf die leichte Verfügbarkeit vorhandener Straßen als Erschließung und entsprechend einfachere und schnellere Verfügbarkeit von Bauland zurückgeführt. Mit dem Beginn des 2. Weltkriegs kam der Siedlungsbau fast vollständig zum Erliegen.

Außer in Beilstein-Wallendorf und in Rodenberg sind in den Jahren nach dem 1. Weltkrieg bis in die späten Fünfziger Jahre des 20. Jahrhunderts in allen anderen Ortsteilen Greifensteins mehr oder weniger große Siedlungsgebiete entstanden.



Die Siedlungen in den Ortslagen von Greifenstein datieren sowohl aus den Jahren vor wie auch nach dem 2. Weltkrieg.

Die Bautätigkeit wurde durch den 2. Weltkrieg jäh unterbrochen. Es verwundert aber nicht, dass nach dem Krieg und beim einsetzenden Wiederaufbau auch wieder auf diese städtebaulichen und architektonischen Konzepte zurückgegriffen wurde. Somit setzt sich in den 1950er Jahren mancherorts die Bautradition der Dreißiger Jahre ohne Bruch fort. Die immer noch präsenten Konzepte und Planungen wurden gerade auch im ländlichen Raum beim Siedlungsbau fortgeführt.

Gegen Ende des 2. Weltkrieges und in den folgenden Jahren kam es zur massenhaften Flucht und zur Vertreibung von Millionen Deutscher aus den Gebieten Ostpreußen, Schlesien, Sudetenland, Böhmen u.a. die in den Besatzungszonen des Nachkriegsdeutschlands Aufnahme fanden. Unter den neu gebildeten Ländern gehörte Hessen zu den westdeutschen Ländern, das eine besonders große Zahl an Flüchtlingen aufnahm. Hessen, damals in der amerikanischen Besatzungszone gelegen, nahm über 700.000 Menschen auf. [15]

Angesichts der von Bomben zerstörten Großstädte und Ballungsräumen und der dort außerdem fehlenden Arbeitsplätze wurde der Großteil der Flüchtlinge und Vertriebenen im ländlichen Raum aufgenommen. Hier war allerdings Arbeit ebenfalls knapp und überwiegend in der Landwirtschaft zu bekommen. Wohnraum war ebenfalls nicht annähernd ausreichend vorhanden und wurde daher den Familien und Einzelpersonen zwangszugewiesen. Konflikte und Notlagen gehörten somit zum Alltag.



Siedlung aus den 1950er Jahren und Einzelgebäude aus den 1930er Jahren (beide Hohenroda, HEF)

Anfang der 1950er Jahre erfolgte dann ein Siedlungsboom parallel zum Wiederaufbau im Bereich der Wirtschaft (Hessenplan, Ministerpräsident Zinn 1950). Der Siedlungsbau erfolgte planvoll und von der Verwaltung gesteuert, üblicherweise auch in einem Verbund als Siedlung. Sowohl im großstädtischen, wie besonders auch im ländlichen Raum wurde sehr gerne und oft auf die alte traditionelle Formensprache der 1920er und 1930er Jahre zurückgegriffen. Eine Unterscheidung zwischen den Vorkriegs- und den Nachkriegssiedlungen aufgrund von Gestaltung und Nutzungskonzept ist dabei bisweilen nicht möglich (vgl. Beispiel Abb. oben).

Im ländlichen Raum entstanden überwiegend kleine Wohnbauten und nur selten Wohnblocks. Daneben zeichneten sich die Bauvorhaben oft noch durch die typischen kleinen Nebengebäude (zur Unterstützung der Selbstversorgung) aus. Nicht selten wurden sogar kleine landwirtschaftliche Vollerwerbsstellen in Einzellagen oder im Siedlungsverbund errichtet.



Damit wurde ein entscheidender Beitrag zur Integration der Flüchtlinge und Vertriebenen geleistet. Diese brachten sich wirtschaftlich und gesellschaftlich signifikant in die Gemeinschaften ein, führten zu einem nachhaltigen Anwachsen der Bevölkerungszahlen und haben das Leben in den betreffenden Dörfern somit auch wesentlich verändert.

Erst um 1960 kommt dieser Trend allmählich zu einem Ende. Gebäude werden einfacher und ohne die formalen und Form gebenden Ansprüche gebaut. Gleichzeitig normalisiert sich auch die angespannte Wohnsituation, von der vor allem seit ihrer Flucht oder Vertreibung viele Heimatvertriebene in Westdeutschland betroffen waren.

Angesichts der Bedeutung des Siedlungswesens für die Dörfer, seiner städtebaulichen Besonderheit und der aus städtebaulicher und architektonischer Sicht als Ganzes zu betrachtenden Epoche zwischen dem 1. Weltkrieg und dem frühen Wiederaufbau bis etwa zur Teilung Deutschlands, wird angeregt, alle Siedlungen aus dieser Zeit, auch prägnante Siedlungen in Lagen ohne direkten Kontakt zum Ortskern, in die Fördermöglichkeiten der Dorfentwicklung einzubeziehen. Letztere sind in den Karten nachrichtlich aufgenommen.

Der Aufbau und Neubau von Gebäuden in den Ortskernen kam dagegen nach dem 2. Weltkrieg nur recht langsam voran. Die Menge der Bausubstanz aus dieser kurzen Zeit ist daher im Vergleich zum parallel verlaufenden Siedlungsbau sehr gering.

Weitere Entwicklung und Neubaugebiete

Mit dem Wiederaufbau im Westen Deutschlands setzte eine weitere Bautätigkeit ein, die auch zu einer teilweisen Verdichtung und Überformung alter Bausubstanz in den Ortskernen führte. Ab den frühen 1960er Jahren setzte dann parallel auch das Ausweisen und Bebauen weiter Flächen an den Ortsrändern ein. Die vorliegenden Bebauungspläne (siehe auch Übersichtspläne zur Abgrenzung der Fördergebiete) belegen dies. [8]

Die Neubaugebiete sind i.a. deutlich von den alten Ortskernen abgegrenzt. Daneben ist es in den o.a. Ortskernen mit wachsendem Wohlstand auch zu Abbrüchen, Ersatzbauten oder Lückenbebauungen gekommen. Außerdem wurden Altbauten im Rahmen von Renovierungen in moderner Weise überformt. Damit sind neben Neubausiedlungen an den Ortsrändern auch moderne Einsprengsel in der alten Baustruktur entstanden.

Zusätzlich zu den Wohngebieten wurden auch Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebiete, Sondergebiete und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese sind allesamt nicht Gegenstand weiterer Betrachtungen zur Förderung im Rahmen der Dorfentwicklung.

Bedeutende Einzelgebäude und Außenlagen

In Greifenstein finden sich außerhalb der Ortslagen einige bedeutende Hofanlagen, bauliche Anlagen und Einzelgebäude, die typisch oder bedeutend für die Gemeinde sind und mit den benachbarten Dörfern von je her in geschichtlichem, gesellschaftlichem, kulturellen oder wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Es handelt sich um

- (1) Pfalzmühle (Mahlmühle, Beilstein-Haiern, KD)
- (2) Grundmühle (Mahl- und Sägemühle, Greifenstein)
- (3) Ruine Lichtenstein (Holzhausen)
- (4) Klinik Elgershausen (Holzhausen, teilw. KD)
- (5) Langer Grund (zum Funktionsbereich Klinik Elgershausen, Greifenstein)
- (6) Allendorfer Mühle (Allendorf)
- (7) Jagdschloss Dianaburg (Ulm, KD)



- (8) Betriebsleiter-Villa (Tongrube, Allendorf)
- (9) Forsthaus Nenderoth (Schneidmühle, Nenderoth)
- (10) Sauerbornsmühle (Sägemühle, Nenderoth)

Die baulichen Anlagen stehen teilweise unter Denkmalschutz.

Siedlungsentwicklung und Abgrenzungen nach Ortsteilen

Die städtebaulichen Strukturen und die damit einhergehende Errichtung von einzelnen Gebäuden in den Dörfern haben sich epochenweise in mehreren Stufen entwickelt. Hieraus lassen sich die historischen Ortskerne und die jüngeren Bereiche der dörflichen Entwicklung ablesen und für die jeweiligen Abgrenzungen verwenden.

Formale Grundlage sind die Vorgaben der WI Bank zur Abgrenzung der Ortskerne. Diese orientieren sich an der historischen Siedlungsentwicklung mit einer Zäsur durch den 2. Weltkrieg. Siedlungen der nachfolgenden 1950er Jahre können ebenfalls einbezogen werden, wenn eine überwiegende Prägung aus dieser Epoche erkennbar ist.

Die Fachwerk-Ortskerne und die Bauten der Gründerzeit und des Jugendstils bis etwa zum 1. Weltkrieg befinden sich daher innerhalb der vorgeschlagenen Grenzen der Fördergebiete.

Damit können die nachfolgenden Entwicklungsstufen, die in allen Orten mehr oder weniger ausgeprägt auszumachen sind, zur ersten und grundlegenden Stufe der Abgrenzung zusammengefasst werden:

1. Historische Ortskerne bis zur Gründerzeit

In diesen Epochen dominiert das Fachwerk bei der Errichtung von Gebäuden und Höfen der Voll- und Nebenerwerbslandwirtschaft. Zu diesem Bereich gehören

- Bauten des 18. und des 19. Jahrhunderts
- Bauten der Gründerzeit (1871 bis 1914)
- einzelne Gebäude, Ensembles oder Denkmale aus noch früheren Epochen

Idealtypischer Weise führt die Entwicklung zu einer allmählich um einen alten Kern gewachsenen Bebauung im räumlichen Zusammenhang. Wenn in den Kernen eine

- *überwiegende* Prägung durch historische Bauten und alte städtebauliche Strukturen

vorliegt, können die entsprechenden Gebiete

- ohne Ausgrenzung von Einzelgebäuden oder Ensembles

flächendeckend vorgenommen werden. Ein Ausschluss von Gebäuden aufgrund nicht ortstypischer Formensprache erfolgt nicht. An eine spätere Förderung dieser Gebäude wird aber der Maßstab der Umgestaltung in ortstypischer Weise entsprechend den hier erarbeiteten Vorgaben angelegt.

Das Ortsbild kann erhalten oder verbessert werden durch

- Bauerhaltung mithilfe Sanierung und Renovierung des Bestands
- Verbesserung durch gestalterische Anforderungen bei Sanierung und Renovierung



- Verträgliche Ersatzbauten
- Verträgliche Ergänzung von Neubauten durch Nachverdichtung und in Baulücken

Ortskerne in der beschriebenen Art gibt es in Allendorf (mit jüngerem westlichen Kern), Arborn, Holzhausen, Nenderoth, Odersberg, Rodenberg, Rodenroth und Ulm. In Beilstein und in Greifenstein gibt es ursprünglich mehrere Ortskerne.



Ausschnitt aus der Karte vom Herzogthum Nassau (...) 1819 mit den Lagen der drei ehemaligen Dörfer Haiern, Beilstein und Wallendorf [LAGIS, Hessen]

In Beilstein werden daher die ehemals einzelnen Ortslagen von Haiern, Beilstein mit der Burg und Wallendorf als einzelne Fördergebiete abgegrenzt. In Greifenstein sind zwei Ortslagen gewachsen, eine unterhalb der Burg und die andere orientiert an der Obergasse nördlich davon. Sie werden durch die Talstraße verbunden und berühren sich weitgehend durch die zu den Gebäuden zählenden rückwärtigen Gärten. Daher wurde in Greifenstein für den Ortskern nur ein zusammenhängendes Fördergebiet vorgeschlagen.

2. Siedlungsbauten bis in die Fünfziger Jahre

Es wird zwar nachfolgend in Vorkriegs- und Nachkriegssiedlungen unterschieden, aus städtebaulicher und architekturgeschichtlicher Sicht werden die Siedlungsgebiete in den Karten aufgrund des gemeinsamen, kriegsübergreifenden konzeptionellen Ansatzes mit entsprechender Formensprache aber in gleicher Weise dargestellt und soweit keine hier dargestellten Gründe dagegen sprachen, aufgrund der vorangestellten (s.o) städtebaulichen und architekturgeschichtlichen Argumente aus beiden Epochen in die Fördergebietsgrenzen einbezogen.

Bei einzelnen Siedlungen oder Siedlungsteilen war dies aufgrund des geforderten Verbunds mit dem Ortskern nicht möglich. In den Karten werden Sie als Siedlungen nachrichtlich dargestellt, die nicht in die Fördergebiete einbezogen sind.

Zum Bereich der Siedlungen gehören:

- Bauten der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen (1918 bis 1939)
- Kriegsbauten und früher Wiederaufbau (Einzel- und Siedlungsbauten bis 1960)

In den Ortschaften der Gemeinde spielt der Siedlungsbau insbesondere in Greifenstein, Beilstein, Holzhausen und Allendorf sowie in geringerem Umfang in Arborn, Odersberg und Nenderoth eine Rolle. Die Bedeutung von Siedlungen in anderen Landesteilen (z.B. im Bereich des Kalibergbaus oder in Stadtallendorf) erreichen diese Erweiterungen aber



nicht. Die Siedlungen wurden etwas abseits oder im Anschluss an die damaligen Ortsränder, im Gegensatz zur heute üblichen kompakten Gestaltung von Neubaugebieten, meist als lineare Strukturen an einer einzelnen Straße errichtet.

Typisches Beispiel für eine wirtschaftlich-infrastrukturell begründete Siedlung ist die Bahnhofsiedlung, die sich zwischen den historischen Ortskernen von Haiern und Beilstein in einer langen Reihe gegenüber dem ehemaligen Bahnhof entwickelte.

Der Bahnhof selbst ist als Teil der Ulmtalbahn denkmalgeschützt und Kern der o.a. Entwicklung der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. In dem zwischen den beiden Kernen günstig gelegenen Gebiet direkt um den Bahnhof (südlich von Feuerwehr und Bauhof) soll ein kleiner Einzelhandelsstandort mit Läden zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs entwickelt werden.

Ein weiteres Beispiel für eine Siedlung für Heimatvertriebene und Flüchtlinge ist die Waldstraße / Im Vogelsang im Ortsteil Allendorf mit Erschließungsstrukturen und einer außerörtlichen Lage, die auf die Zwänge einer raschen Verfügbarkeit von Baugrund schließen lassen. Hier gibt es die Besonderheit, dass bereits vor dem 2. Weltkrieg westlich des Ortskerns eine Besiedlung entlang der Bahnhofstraße erfolgte. Später wurde dieser Bereich durch die Siedlungserweiterungen der 1950er Jahre an den Ortskern angebunden und in Richtung Vogelsang erweitert. Eine markante Grenze stellte dabei die Bahnlinie dar, an die an beiden Seiten angebunden wurde. Dieser nordwestliche Siedlungsteil wurde, obwohl er typisch für die Ortsentwicklung war, aufgrund der nicht erfüllten formalen Anforderungen gem. WI Bank, wie auch die Siedlung in der Westendstraße in Beilstein-Haiern, nicht in die Fördergebiete der jeweiligen Orte aufgenommen.

Auch die Siedlung Am Berg in Allendorf wurde vor dem 2. Weltkrieg errichtet und zeigt die sehr sachliche und städtebaulich-ökonomisch sparsame Form der Kleinsthöfe für Selbstversorger, die hauptsächlich ein anderes Einkommen haben. Eine Erweiterung der Siedlung oder eine direkte Anbindung an den alten Ortskern war nur aus topografischen Gründen (Ulmbachtal) nicht möglich. Auch diese Siedlung mit der jüngeren Ergänzung Am Bissenberger Weg ist daher nur aus formalen Gründen nicht Teil des Fördergebietes.

Eine ähnliche Entwicklung wie in Allendorf an der Bahnhofstraße fand in Holzhausen in der Straße Zum Steimel statt, die ebenfalls die Verbindung vom Ortskern zum Bahnhof darstellte. Die Bebauung hier datiert auch überwiegend aus der Zeit nach 1945. Ansätze landwirtschaftlichen Bauens wie in Allendorf finden sich hier keine.

Kleinere Ansammlungen von typischen Gebäuden des Siedlungsbaus wurden nicht in die Fördergebiete aufgenommen wenn Sie außerhalb der Ortskerne liegen.

Die Siedlungen in den Ortslagen und an den Ortsrändern wurden dann in die vorgeschlagenen Fördergebiete einbezogen, wenn eine überwiegende Prägung erkennbar war. Da eine Abgrenzung der Siedlungen von den Ortskernen aus städtebaulicher Sicht geradezu ein Merkmal des Siedlungsbaus ist, werden auch Siedlungen in Rand- und Einzellagen für die Förderung vorgeschlagen. Einheiten von nur wenigen Einzelhäusern wurden nicht als Siedlungen gewertet (Rodenroth, In der Hohl), da sie u.a. auch nicht im o.a. Sinn prägend sein können. Bei einer Lage am oder im historischen Kern, wurden sie dem dann prägenden Ortskern zugeordnet (Rodenberg, Hohler Weg).

Für die typischen Siedlungen in den Dörfern soll daher eine Förderung in Gebieten möglich sein mit

- Ensembles und Siedlungen aus dieser Zeit (sofern überwiegend keine Überformung vorliegt)



- ohne Ausgrenzung von Einzelgebäuden
- *eindeutiger überwiegender* Prägung durch zeitgemäße Bauten und städtebauliche Strukturen

Ausgeschlossen werden

- Einzelgebäude und Streulagen ohne siedlungsartigen Zusammenhang oder Größenordnung und damit ohne besondere ortsgeschichtliche Bedeutung
- Siedlungen ohne die überwiegende o.a. typische Prägung

Die Ortsbilderhaltung soll gewährleistet werden durch

- Erhaltung mithilfe von Sanierung und Renovierung des Bestands
- Verbesserung durch gestalterische Anforderungen bei Sanierung und Renovierung
- Vertragliche Ersatzbauten
- Vertragliche Ergänzung von Neubauten durch Nachverdichtung und in Baulücken

Entsprechende Siedlungen (S für Siedlung) sind:

(S AD 1)	Allendorf	Bahnhofstraße (Teilgebiet vor 1945)
(S AD 1)	Allendorf	Waldstraße / Im Vogelsang (Teilgebiet nach 1945)
(S AD 2)	Allendorf	Am Berg / Bissenberger Weg (ganz überwiegend vor 1945)
(S AB 1)	Arborn	Münchbornstraße (überwiegend nach 1945)
(S BS 1)	Beilstein	Haiern, Westendstraße (nach 1945)
(S BS 2)	Beilstein	Haiern, Herrenpferchstraße (nach 1945)
(S BS 3)	Beilstein	Haiern, Haierner Straße (überwiegend nach 1945)
(S BS 4)	Beilstein	Bahnhofssiedlung (zu großen Teilen vor 1945, Arbeitersiedl.)
(S BS 5)	Beilstein	Westerwaldstraße (überwiegend nach 1945)
(S BS 6)	Beilstein	Gartenstraße (überwiegend vor 1945)
(S GS 1)	Greifenstein	Obergasse / Auf d. Weid / Steink. Weg (überw. nach 1945)
(S HH 1)	Holzhausen	Mühlenweg (nach 1945)
(S HH 2)	Holzhausen	Im Winkel / Zum Steimel (Bahnhof, überwiegend nach 1945)
(S NR 1)	Nenderoth	Hauptstraße / Im Hain (nach 1945)
(S OB 1)	Odersberg	Arborner Weg (überwiegend nach 1945)
(S UL 1)	Ulm	Uimbachstraße (fast vollständig vor 1945)
(S UL 2)	Ulm	Erwin-Piscator-Straße (überwiegend nach 1945)
(S UL 3)	Ulm	Rosengarten (nach 1945)

Hinweis: Die Gebiete, die aus städtebaulichen Gründen als Siedlungsgebiete typisch für die jeweiligen Ortsentwicklungen sind, aber aus formalen Gründen nicht in die Fördergebiete aufgenommen werden konnten, sind nachrichtlich aufgeführt und in kursiver Schrift dargestellt.

3. Außen- und Einzellagen

In der ländlichen Siedlungsgeschichte gibt es in allen Bauepochen außen liegende Gebäude und Gebäudekomplexe, die in engem Zusammenhang mit den Ortschaften stehen, dort aber nicht errichtet werden konnten.

Ein typisches Beispiel hierfür sind Mühlen, für die der Standort an Gewässern entscheidend war. Häufig befinden sie sich daher in Ortsrandlagen oder abseits vom Dorf. Die Notwendigkeit der Mühlen für Land- und Forstwirtschaft als Mahlmühle, Ölmühle oder zum Antrieb von Sägegattern muss nicht weiter ausgeführt werden. Weitere Beispiele sind Hofanlagen großer landwirtschaftlicher Betriebe und Forsthäuser. Für beide gelten meist seit Jahrhunderten bestehende gegenseitige wirtschaftliche Ab-



hängigkeiten. Einerseits wurde auf die Infrastruktur im Dorf zurückgegriffen, andererseits hatten Forst und große Landwirte eine Rolle als wichtige und oft dominierende Arbeit- und Auftraggeber.

In Greifenstein zählt auch eine Burgruine zu den wichtigen Standorten im Außenbereich. Burgen und Schlösser waren durch die damit verbundenen Herrschaftsansprüche und wirtschaftlichen Verflechtungen für die Entwicklung der Dörfer von wesentlicher Bedeutung. Eine Besonderheit in der Gemarkung Greifenstein stellt die ehemalige Lungenheilstation dar. Diese relativ große Anlage mit weiteren Außenanlagen enthält außer einem denkmalgeschützten ehemaligen Zentralgebäude auch weitere Infrastruktur- und Nebengebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert sowie etliche typische Wohnhäuser aus der gleichen Zeit mit architektonisch hochwertigen Gestaltungsdetails.

Die Einzellagen sind durch Buchstaben (E für Einzellage) und Ziffern bezeichnet (s.o.). In den Karten zur Abgrenzung sind die Einzellagen auf den drei Übersichtskarten zu finden.

In die Förderung durch die Dorferneuerung einbezogen werden sollen folgende Einzel- und Außenlagen

- denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles
- Bauten, die sozial, ökonomisch, kulturell, historisch und damit siedlungsgeschichtlich von *besonderer* Bedeutung sind oder in entsprechendem Zusammenhang mit Ortslagen stehende Bauten

Hierbei soll die Förderung eingegrenzt werden auf Einzelgebäude und Ensembles, die

- bedeutsam im o.a. Sinn sind und nicht überwiegend überformt sind
- eindeutige Prägung durch zeitgemäße Bauten bzw. Baugestaltung und städtebauliche Strukturen aufweisen

Zu diesen Einzellagen (E) zählen:

- | | |
|---------------------------|--|
| (E 1) Pfalzmühle | ehemalige Mahlmühle, Beilstein-Haiern, KD
sehr ruhige und attraktive Einzellage südwestlich von Rodenberg, Nutzung der renovierten Gebäude für Dauerwohnen und Erholung am Wochenende, eigengenutzte Ferienwohnung |
| (E 2) Grundmühle | Mahl- und Sägemühle, Greifenstein
Mühle wird heute zur Stromerzeugung genutzt, noch bewohnt, ansatzweise Nutzung für Feriengäste, sehr ruhige Einzellage, entwicklungsfähig z.B. für Fremdenverkehr, z.T. alte Gebäudesubstanz |
| (E 3) Ruine Lichtenstein | Burgruine im Wald zwischen Greifenstein und Elgershausen, Holzhausen
kulturhistorische Bedeutung, denkmalwert |
| (E 4) Klinik Elgershausen | Lungenheilstation, Holzhausen, teilweise KD,
innerhalb der Anlage etliche Bauten mit typischer und qualitätvoller Architektur des frühen 20. Jahrhunderts, heute Akutkrankenhaus in Arbeitsgemeinschaft mit Uni Gießen, bedeutender Arbeitgeber |
| (E 5) Langer Grund | Hofanlage, Greifenstein |



- gehört zum Funktionsbereich der Klinik, Elgershausen, landwirtschaftliche Nutzung, Einzellage, eindrucksvolles Fachwerk
- (E 6) Allendorfer Mühle ehemalige Mühle, Allendorf
Unterhalb der Ortslage am Ulmbach, Mahlmühle der Landwirte von Allendorf, mehrere Gebäude aus unterschiedlichen Epochen, Alleinlage, mehrere Wohnungen im Wohngebäude (Siedlungshaus-Stil)
- (E 7) Jagdschloss
Dianaburg Ulm, KD
Turm als Rest eines ehemaligen umfassenderen Jagdschlusses (1842/43), früher u.a. auch Wohnung des Revierförsters und Ausflugslokal, dann Abbruch von Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden der Anlage, beliebtes Wanderziel, z.B. nach Absprache Imbiss möglich, entwicklungsfähig
- (E 8) Betriebsleiter-Villa ehemaliges Betriebsgebäude der Tongrube, Allendorf um 1925 im Stil des Siedlungsbaus ursprünglich aus Bruchsteinen errichtet, End- und Verladepunkt der Transport-Seilbahn zur Tongrube Oberste Weide, bedeutendster Arbeitgeber des Ortes mit ca. 100 Arbeitsplätzen, ehemalige Waage mit Bürogebäude noch vorhanden, seit 1991 Wohnnutzungen
- (E 9) Forsthaus Nenderoth frühere Schneidmühle, Nenderoth
Holzgatter des Forsts, jetziges „Forsthaus“ erbaut vermutlich um 1925 im für die Zeit typischen Stil in Nadelholz-Fachwerk auf Basaltsockel, sehr ruhige Einzellage, Eignung für Wohnen und Feriengäste, typische Gestalt, Erhaltung wünschenswert
- (E 10) Sauerbornsmühle ehemalige Sägemühle, Nenderoth
alte Gebäudesubstanz aus drei kleinen Gebäuden (Hauptgebäude und zwei Nebengebäude, ganz erheblicher Sanierungsstau, Leerstand, idyllische Alleinlage südwestlich von Nenderoth, jedoch Möglichkeit der Entwicklung an regionalem Wander- und Radwanderweg durch das Tal des Kallenbachs, Nähe zu Reit- und Pensionsstall Johannisburg, Erhaltung wünschenswert

In den Fällen der o.g. Bereiche nach Nr. 1. „Historische Ortskerne bis zur Gründerzeit“ und Nr. 2. „Siedlungsbauten bis in die Fünfziger Jahre“, also innerhalb geschlossener Siedlungen soll das Einbeziehen von Baulücken und unmittelbaren Randlagen ermöglicht werden, um die Innenentwicklung zu unterstützen.

Als überformt werden Gebäude nach erfolgter Einzelbeurteilung bewertet, wenn sie aufgrund von Modernisierungen überwiegend nicht den Anforderungen an das Erscheinungsbild ländlicher Bauten der jeweiligen Bauepochen entsprechen.

Die aus den vorangehenden Ausführungen resultierenden Abgrenzungen im Einzelnen sind den Übersichtskarten in der Anlage zu entnehmen (Stand Entwurf).



4. Kriterien und Empfehlungen für eine ortstypische Bauweise

Die Vorgaben der Denkmalpflege für die Gestaltung bei Kulturdenkmalen (KD) und in denkmalgeschützten Gesamtanlagen (GA) sowie Satzungen der Gemeinde sind weiterhin verbindlich.

Städtebauliche Strukturen

Die städtebaulichen Strukturen ergeben sich aus den jeweiligen Bauepochen und den darin verankerten Grundlagen des Wirtschaftens mit den Bauten bzw. der Nutzung der



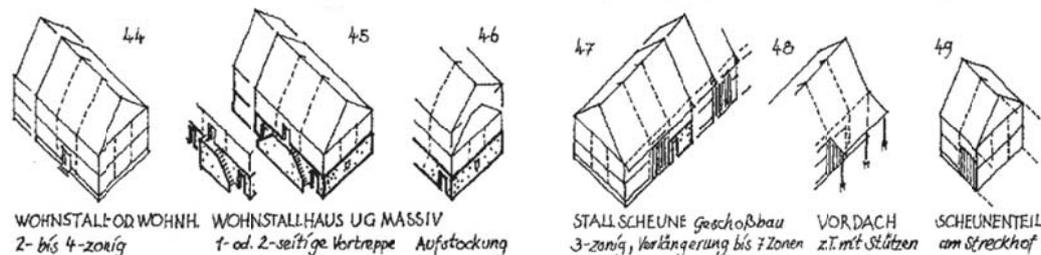
Siedlungsstruktur mit Streckhöfen im Ortskern von Arborn

Gebäude. Wesentliche Strukturen sind demnach die kleinen Hofanlagen und Streckhöfe des 18. und 19. Jahrhunderts, bei denen die landwirtschaftliche Nutzung und die Größe des landwirtschaftlichen Betriebs ausschlaggebend für die Anordnung und Größe der Gebäude waren. Darüber hinaus finden sich auch Winkelhöfe und kleine Zweitseithöfe sowie verdichtete Strukturen kleinerer Bürgerhäuser. Größere Dreiseit- oder Vierseitenanlagen in der Form wie z.B. im Marburger Land gibt es in Greifenstein nicht. Die Anlagen erinnern eher an ähnliche Formen im Vogelsberg oder Spessart (vgl. Abb. unten).

Die Bebauung des Grundstückes ist sowohl giebelständig als auch traufständig. Auch schräge Gebäudestellungen lassen sich vor allem in den höher gelegenen Dörfern (z.B. Odersberg) finden. Mitunter ist die Bebauung sehr dicht.

Die Gebäude sind meist zweigeschossig mit oft niedrigen Geschosshöhen.

Oft sind die Höfe sukzessive in Gebäudeabschnitten entstanden, sodass Wohnhaus, Stall und Scheune aneinander gereiht wurden (vgl. Abb). Neben der Obergasse in Greifenstein



Beispiel für ähnliche Haustypen aus dem Ort Mernes (Spessart) aus: Dörfer in Hessen [11]

ist die Korngasse in Allendorf hierfür ein gutes Beispiel. Oft geschah das auch mit Versätzen in der Flucht der Gebäude. Die teilweise sehr dichte Bebauung ohne angemessene Freiflächen am Haus, die zum Wirtschaften geeignet waren (z.B. Ortsmitte



Allendorf), lassen auf kleine und kleinste landwirtschaftliche Nutzungen und andere Einkommen der Eigener im gewerblichen Bereich schließen.



Seltenes Beispiel eines kleinen Dreiseithofs in Allendorf



Dichte Siedlungsstruktur im Ortskern von Allendorf



Siedlungsstruktur mit Reihung kleinster bäuerlicher Anwesen in der Obergasse in Greifenstein

Bei den Siedlungsbauten der Wohngebiete aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts ist im Wesentlichen zwischen zwei verschiedenen Bauformen bzw. Bebauungen der Parzellen



Typische kleinteilige Struktur einer Siedlung in Allendorf (Waldstraße / Im Vogelsang)



zu unterscheiden. Es finden sich kleine Siedlungshäuser mit einem Geschoss und teilweise zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, die offensichtlich fast ausschließlich mit der Absicht einer Wohnnutzung errichtet wurden.

Daneben gibt es kleinere und größere Siedlungshäuser, die mit kleinen und größeren Ställen und Scheunen auf etwas größeren Grundstücken kombiniert sind. Damit war eine eigene Grundversorgung mit Lebensmitteln verbunden. Manchmal wurden sogar landwirtschaftliche Stellen für kleine Vollexistenzen errichtet, die sich innerhalb der Siedlungsgebiete befinden.

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	Anbauten, Ersatzbauten und Neubebauung gründen auf den jeweiligen für das umgebende Siedlungsgebiet oder den für den Straßenzug prägenden städtebaulichen Strukturen.
von der Verwendung ausgeschlossen	entfällt
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	Bebauung i.a. zweigeschossig mit Sockel oder Wirtschaftsgeschoss, eingeschossige Siedlungshäuser möglich, ansonsten Einzelfallbeurteilung.
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Bauweise und Baukonstruktion

Der Ausgangspunkt der baulichen Entwicklung ist nicht einfach zu benennen. Die Streckhöfe erinnern an das fränkische Ernhaus. Größe, Bauabschnitte und Gebäudeanordnung haben sich landschaftsbezogen entwickelt und entsprechen den wirtschaftlichen Bedürfnissen und Möglichkeiten der bäuerlichen Nutzer.



Typische Aneinanderreihung von Wohnhaus und Nebengebäude in Arborn



Großes, einzeln stehendes Wirtschaftsgebäude einer Hofanlage in Odersberg



Typischer Fachwerkstreckhof in Nenderoth

Die typische Bauweise der frühen Epochen beim bäuerlichen und bürgerlichen Bauen in der Region war das Fachwerk auf massivem Sockel. Frühe Ständerbauten der Neuzeit (bis ca. 1700) konnten nicht nachgewiesen werden. Das Fachwerk ist also geschossweise abgebunden. Die Fachwerkbauten in den Dörfern wurden je nach Epoche, Vermögen der Eigentümer, handwerklicher Entwicklung und Nutzung zunächst üblicherweise in Eiche abgebunden. Die Gebäude weisen vielfach großzügige Verzierungen und Schmuckfachwerk auf.



Reiche Fachwerk-Zierformen mit Mannfigur, 18. Jhd.

Um 1800 entstanden viele Häuser in einer für die Region typischen Form des „Sparfachwerks“. Hintergrund war eine Holzsparverordnung, die über einige Jahrzehnte den Bau des Fachwerks in den zu Nassau zählenden Orten beeinflusste.

Später folgten für den Fachwerkabbund Nadelhölzer, die ab Mitte des 19. Jahrhunderts dann auch auf Sägegattern geschnitten und tendenziell immer schlichter (Gegentrend im Jugendstil), aber auch wirtschaftlicher ausgeführt wurden. Der Abbund erfolgte in der ab dem Barock üblichen Rähmbauweise (stockwerksweiser Abbund). Vielfach erfolgte ein Behang der Fassaden mit örtlich verfügbaren Materialien (z.B. Holzschalung, Naturschiefer) zum Schutz vor der rauen Witterung.



Typisches Beispiel für Sparfachwerk in der Ortsmitte von Arborn



Typisches Beispiel für die Verwendung von Naturstein an einem öffentlichen Gebäude in Nenderoth

Zusätzlich wurden wichtige, meist öffentliche Gebäude auch massiv in Mauerwerk, oft Naturstein errichtet.

In der Gründerzeit spielen Backsteinmauerwerk und Sichtmauerwerk für gesamte Gebäude oder aber für Sockel und Sockelgeschosse, gerne auch bei Ställen verwendet, eine zunehmende Rolle. Die Geschossdecken wurden dabei weiterhin als Holzbalkendecken ausgeführt. In den Decken der Keller hielten die gewölbten preußischen Kappendecken Einzug.



Typisches Beispiel eines frühen Bauwerks im traditionellen „Heimatstil“ des Siedlungsbaus in Odersberg



Typisches Beispiel für ein anspruchsvolles kleines Wohnhaus im Stil des Siedlungsbaus (Elgershausen)

In den 1920er Jahren und den folgenden Epochen wurde überwiegend mit Mauerwerk und Außenputz gearbeitet. Dieses wurde bisweilen mit zierendem Fachwerk und nicht selten bossierten Natursteinsockeln und Gewänden an Türen und Fenstern optisch aufgewertet. In den 1950er Jahren wurde diesem Vorbild, manchmal mit einfacheren Mitteln, nachempfunden.

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung

Bei Sanierungen von wertvollen Altbauten ist auf die historische Konstruktion



	Rücksicht zu nehmen. Angepasste zimmermannsmäßige Verbindungen beim Fachwerk und die Verwendung geeigneter Hölzer sowie die Berücksichtigung der entsprechend den Epochen typischen Konstruktionen werden angestrebt.
von der Verwendung ausgeschlossen	Dämmungen, die nach Material oder durch die Art des Einbaus dazu geeignet sind, die vorhandenen konstruktiven Bauteile zu schädigen
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	Bei der Sanierung von Altbauten sollen die Bauteile Sockel, Wand, Geschossigkeit und Dach ablesbar bleiben und entsprechend ausgebildet werden. Bei Sockeln, Außenwänden und Dächern von Altbauten und Neubauten (Ersatzbauten, Anbauten) sollen die typischen Merkmale der Gebäude und der Materialien der Region berücksichtigt werden. Die Konstruktion kann zeitgemäß ausgeführt werden. Einzelfallbeurteilung
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Gebäudeproportionen

Die Gestaltung der Gebäude hängt vom städtebaulich-wirtschaftlichen Grundgedanken und den technischen Möglichkeiten des Bauhandwerks ab. Die einzelnen Bauteile (s.u.) konnten dabei in gewissem Rahmen modifiziert werden.

Grundsätzlich gliedert sich das typische Gebäude der frühen Epochen in Sockel, oft in Verbindung mit einem Keller, den darauf aufbauen Geschossen (eingeschossig oder zweigeschossig, in Wirtschaftsgebäuden geschossübergreifend in Tennenhöhe) und darauf folgendes Dach. Dieses einfache Prinzip führt zu Gebäuden mit halbhohem Sockel oder Wirtschaftssockel, Traufe über dem zweiten Obergeschoss bei ca. 6 bis 7 m und dem darauf liegenden Dach. Die Höhen fallen bei nur eingeschossiger Bauweise und bei den geringen Geschosshöhen vieler zweigeschossiger Bauten (z.B. Obergasse in Greifenstein) entsprechend niedriger aus. Durch die Bauweise war die Breite der Gebäude beschränkt von oft etwa 6 m (manchmal auch weniger wie bei Beispielen in Greifenstein) auf bis zu ca. 8 bis 9 m. Nur selten, wie z.B. bei einzeln stehenden Scheunen wie in Odersberg werden Breiten von 10 m überschritten.

Die Gebäudelänge ergibt sich aus den Ansprüchen und dem Bedarf der Erbauer. Nicht selten wurde an ältere Vorderhäuser später ein Anbau im hinteren Bereich angefügt. Die Zäsuren lassen sich meist leicht durch die zimmermannsmäßigen Details des Abbunds ablesen. Für frühe Wirtschaftsgebäude gelten ähnliche Regeln der Proportionierung. Die Traufhöhe war allerdings konstruktiv bedingt nicht selten bis zu zwei Metern höher.

Mit der Gründerzeit und bis zum 2. Weltkrieg wurden diese Prinzipien weiter geführt. Die Sockel, teilweise auch Sockelgeschosse und ganze Gebäude wurden oft in Mauerwerk errichtet, die Proportionen der historischen Bauten im landwirtschaftlichen Bereich jedoch übernommen.



Mit dem modernen Wohnungsbau der 1920er Jahre und den nachfolgenden Siedlungsbauten wurde sowohl mit zwei Vollgeschossen gearbeitet, teils wurde die Geschosszahl bei allein stehenden Familienhäusern aber auf ein Geschoss reduziert. Sockel und Dach blieben dabei weiter prägende Elemente. Die Gebäude wurden jedoch insgesamt kleinteiliger. Rückseitig, separat gestellt oder an der Seite wurden kleine Scheunen, Ställe oder Wirtschaftsgebäude hinzugefügt.

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	Die Proportionen der Gebäude sind bei Veränderungen an den Fassaden und Dächern, bei Anbauten oder beim Neubau im Bestand dem Bestandsgebäude oder der typischen städtebaulichen und baulichen Struktur der Umgebung anzupassen.
von der Verwendung ausgeschlossen	entfällt
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	Einzelfallbeurteilung
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Gebäudeteile

Aus den vorangegangenen Erläuterungen zu den städtebaulichen und baulichen Eigenarten des Bestands leiten sich auch die gestalterischen Anforderungen an die einzelnen Bauteile ab. Die nachfolgenden Ausführungen zu den Gebäudeteilen und Bauteilen im Bestand treffen sinngemäß auch für Neubauten, Umbauten und neue Anbauten zu.

Dächer

Dachform und Dachneigung

Ortstypische Dachformen, abhängig von und in Verbindung mit den jeweiligen Bauepochen sind

- Pfettendach, Sparrendach und weitere verschiedene Stuhltypen
- Satteldach
- Walmdach (selten, häufiger bei einigen Siedlungshaustypen)
- Krüppelwalmdach (vereinzelt)
- Mansard-Dach (selten)

Die Dachneigung beträgt i.a. 35° bis 45°, in Einzelfällen nach ortstypischem Vorbild bis nur ca. 30° oder bis zu 60° (letzteres häufiger bei kleinen Siedlungshäusern). Die Dächer werden oft mit einem Aufschiebling im Bereich der Traufe ausgebildet. Nur vereinzelt anzutreffen sind große Schleppdächer über Scheunenzufahrten.

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	Nicht jede als ortstypisch nachweisbare Dachform ist an jeder Stelle des Dorfes richtigerweise verwendbar. Die Walmdächer der Siedlungsbauten können nicht
--	--



	<p>als Vorbild für eine normale Dachsanierung im Ortskern, in dem die Satteldächer ortsbildbestimmend sind oder als Vorgabe für einen Ersatzbau im historischen Ortskern dienen.</p> <p>Beim Bauen in Siedlungen wiederum ist auf die gestalterische Eigenart der Siedlungsarchitektur abzustellen. Die genannten Dachformen sollen auch bei Maßnahmen an Dächern möglichst nicht verändert werden.</p>
von der Verwendung ausgeschlossen	Einzelfallbeurteilung
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	Zusätzlich sind Pultdächer, flachgeneigte Dächer oder Grasdächer und andere Flachdächer in begründeten Ausnahmefällen (möglichst nur bei untergeordneten Baukörpern) nach Einzelfallbeurteilungen möglich.
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Dachaufbauten, Gauben

Dachflächen ohne Gauben sind die übliche Bauweise. Bei einer entsprechend intensiven Nutzung des Dachraumes (oft in Verbindung mit einem mehrgeschossigen Dachstuhl) wurden historische Gebäude mit kleinen Gauben ausgerüstet. Aufgrund von Nutzungen im Dach waren oder sind Belichtungsmöglichkeiten für den Dachraum erwünscht, die durch Gauben hergestellt werden.

Kaminköpfe sind gewöhnlich in Sichtmauerwerk aus Klinkern ausgeführt.

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	Bei der Konstruktion von Gauben an Dächern von Altbauten ist auf die jeweilige Bauepoche abzustellen. Die Dächer der Fachwerkbauten erhalten entsprechend den historischen Vorbildern Schlepp- oder Satteldachgauben. Siedlungshäuser können auch abgewalmte Formen erhalten.
von der Verwendung ausgeschlossen	Einzelfallbeurteilung
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	<p>Die Gauben sind als gestalterisch zurück tretende Bauteile immer deutlich kleiner als die zugehörige Dachfläche zu konstruieren und von den Giebeln und Firsten abzusetzen. Die Dacheindeckung ist i.d.R. auf die des Hauptdaches abzustellen. Sie kann dabei auch kleinteiliger sein.</p> <p>Dachflächenfenster sind zulässig, wenn es die Gesamtgestalt des Gebäudes zulässt. Einzelfallbeurteilung.</p>



	Kaminköpfe sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder zu verkleiden. Als Bekleidungen können Naturschiefer mit kleiner Kantenlänge, nicht glänzendes Blech oder anthrazitfarbene Faserzementplatten mit kleiner Kantenlänge verwendet werden
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Dacheindeckung

Typisch sind anthrazitfarbene und nicht glänzende Naturschieferdeckungen. Vereinzelt sind auf alten Fotografien auch bei größeren Nebengebäuden schwarze Deckungen mit Westerwälder Blechtafeln zu finden. Diese dürften für diesen Einsatz typisch gewesen sein. Nur vereinzelt sind auch rote Tonziegel zu finden. Dies beschränkt sich fast ausschließlich auf Siedlungsbauten. Die Ziegel sind grundsätzlich matt (nicht glänzend) und nicht glasiert oder glanz-engobiert.



Typisches Beispiel einer sehr lebendigen helleren Naturschieferdeckung, links anschließend eine Blechdeckung

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	Naturschieferdeckungen sind zu bevorzugen.
von der Verwendung ausgeschlossen	Rote Ziegel und Kunststoffe sind nicht möglich.
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	Anthrazitfarbene Ziegeln und Zementfaserplatten (Kunstschiefer) mit kurzer Kantenlänge (bis ca. 20 -25 cm) sind bei allen Gebäuden möglich. Anthrazitfarbene Eindeckungen - mit Betondachsteinen - und mit nicht glänzenden Blechen in kleinteiliger Strukturierung oder in Scharen - und mit Faserzementplatten - und mit Bitumenschindeln sind bei untergeordneten Gebäuden, Dach- und Wanddetails und in besonders begründeten Situationen auch bei größeren Gebäuden nach Einzelfallbeurteilung möglich.
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung



Dachüberstände, Dachentwässerung

Die Wirkung der Dachfläche für das Gesamtbild des Gebäudes wird durch die ortsüblich meist geringen Dachüberstände an Traufe und Ortgang bestimmt. Ein Dachüberstand von ca. 2 Ziegelbreiten entsprechend bis ca. 40 cm Dachüberstand an den Traufen ist üblich, an den Ortgängen nur etwa eine Ziegelbreite.

Flugsparren und überstehende Pfettenköpfe sind nicht ortstypisch. Eine Ausnahme bilden hier Jugendstilbauten.



Typisches Beispiel für ein Bauernhaus in Haiern mit entsprechenden Dachüberständen

Ortgänge sind bei baugeschichtlich besonders bedeutsamen Gebäuden entsprechend der Art und Farbe der Dachfläche mit einer Zahnleiste oder mit einem Windbrett eingefasst. Dies ist bei schräg zulaufenden Orten auch bautechnisch sinnvoll.

Die Entwässerung der Dachflächen wird von jeher durch aus Blechen geformte Dachrinnen und Fallrohren, die zudem sehr haltbar sind, übernommen.

Die Siedlungshäuser besitzen vielfach einen noch knapperen Dachüberstand an den Orten und haben oft noch ein Fries, das sich parallel zum Ortgang zieht. Eine Erhaltung dieser Details ist wünschenswert.

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	Die Dachüberstände sind entsprechend dem typischen Bestand auszubilden. Nur Dachrinnen und Fallrohre aus Blechen sind möglich.
von der Verwendung ausgeschlossen sonstige und zeitgemäße Gestaltung	Einzelfallbeurteilung Ortgangziegel sind möglich. Ortgangbretter i.V.m. Blechabdeckungen werden bei schrägen Ortgangzuschnitten empfohlen. Anpassungen aufgrund klimatischer Beanspruchung (z.B. bei den sehr geringen Ortgangüberständen der Siedlungsbauten) sind möglich.
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung



Außenwände und Sockel

Üblich sind glatte oder wenig und unregelmäßig strukturierte Putze. Reine Strukturputze sind nicht ortstypisch. Putzfassaden sind häufig durch abgesetzte Sockel und Risalite, Gesimse oder Faschen um die Fenster nochmals gegliedert.



Natursteinsockel und Sparfachwerk am Backhaus in Nenderoth

Sichtfachwerk ist ein prägendes Element in den Dörfern der Gemeinde. Besonders reich verziertes oder besonders aufwendig abgebundenes Fachwerk (oft vor 1800) sowie das regionaltypische Sparfachwerk prägen die Fachwerkortskerne in besonderer Weise. Besonders Fachwerkfassaden sind sinnvollerweise oftmals an den Wetterseiten durch Behänge vor der Witterung geschützt. Diese Behänge verhelfen den Gebäuden in aller Regel auch zu einer verbesserten Gliederung des Baukörpers. Hierzu trägt auch das geschossweise Ausstellen des Behangs bei, der auch einen konstruktiven Vorteil durch die ausgebildete Tropfkante bietet. In den Dörfern ist der Naturschieferbehang üblich.

Die Fassaden haben durchweg eine helle und zurückhaltende, abgetönte Farbgebung, die sich den natürlichen Materialien anpasst.

Die Sockel sind im Bestand üblicherweise in den Natursteinen der Region, Basalt und Schalstein, ausgeführt.

Empfehlungen zur Gestaltung

<p>zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung</p>	<p>Gebäudeaußenwände werden entsprechend den historischen Vorbildern verputzt. Zur Betonung können Sockel, Risalite, Gesimse oder Faschen durch andere Putzoberflächen und Anstrich-Farben von den sonstigen Flächen abgesetzt sein. Bei Sichtfachwerk soll der Putz immer flächenbündig an die Fachwerkbalken herangeführt werden.</p> <p>Das Sichtfachwerk soll möglichst erhalten bleiben und mit geeigneten Anstrichen bzw. Putzen versehen werden, die bauphysikalisch bedingte Schäden am Fachwerk vermeiden.</p> <p>Mineralische Putze, Kalkputze und andere geeignete Putze werden als Glattputz oder mit sehr feiner Körnung ohne gleichmäßige</p>
---	---



	<p>Struktur ausgeführt. Die typische Fassadenbekleidung wird aus Naturschiefer hergestellt.</p> <p>Die Farbgebung des Bestands wird aufgegriffen und ggf. modern interpretiert.</p> <p>Die Sockel werden entsprechend dem regionaltypischem Bestand ausgebildet oder verputzt.</p>
von der Verwendung ausgeschlossen	Einzelfallbeurteilung
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	<p>Intensivere Farben jenseits von altweißen, hellen grauen und beigen Tönen sind auf der Grundlage eines Farbkonzepts möglich. In einzelnen Fällen soll über die intensivere (aber nie grelle) Farbgebung das Gebäude betont werden.</p> <p>Eine Bekleidung der Fachwerkwände ist zum Witterungsschutz und zur energetischen Verbesserung der Fassade grundsätzlich möglich.</p> <p>Die Ausführung von Bekleidungen in Kunstschiefer ist möglich.</p> <p>Eine vereinfachte Ausführung in Form einer Boden-Deckel-Schalung erscheint oftmals angemessen, muss aber für den jeweiligen Einzelfall entschieden werden.</p> <p>Diese Art der Bekleidung, vorzugsweise auch in der Variante als Deckleistenschalung kommt besonders für Gebäude des Siedlungsbaus und auch des gründerzeitlichen Jugendstils in Betracht.</p>
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Hauseingänge und Hauseingangstreppe

Hauseingänge sind für die Erscheinung der Gebäude von großer Bedeutung.

Eingangstüren werden in der Regel am Ort aus Hartholz (z.B. Buche, Eiche) seltener aus Nadelholz hergestellt. Die Haustüren sind ein wichtiges Element der Fassade.

Türen und Tore sind in Naturholzlasur vorhanden oder sie heben sich gegenüber der Hausfassade durch eine andere deckende Farbgebung ab. Diese kann aufgegriffen werden. Oftmals lassen sich hierfür lokale historische Vorbilder finden.

Der Türrahmen ist meist aus Holz mit Füllungen und eventuellen Aufdoppelungen versehen. Die Aufdoppelung wird mit Brettern oder Bohlen ausgeführt. Auch Mehrfüllungstüren mit gestemmtten Türrahmen oder Aufdoppelung sind üblich, wobei Füllungen und Rahmen kräftige Profile bzw. kleinteiligere Schmuckformen und strengere Profilierungen erhalten können. (in Anlehnung an [5])



Bei Wirtschaftsgebäuden und Scheunen spielen die Tore und die Türen für die Gliederung der Fassade eine entscheidende Rolle. Sie weisen zudem auf die Entstehungszeit und die ursprüngliche Nutzung hin.

Vorbauten dienen als Windfang oder Hauseingang. Bei Fachwerkhäusern sind diese in der Regel in einer Holzkonstruktion ausgeführt und sollen belassen oder ausgebessert werden. [5]

Empfehlungen zur Gestaltung

<p>zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung</p>	<p>Vorhandene historische Hauseingänge und alte Haustüren sollen möglichst instandgesetzt und neue Haustüren dem Charakter des Hauses angepasst werden. Mit einem gestalterisch zurückhaltenden Erscheinungsbild unter Beachtung einer handwerksgerechten Ausführung ist dies am ehesten zu erreichen.</p> <p>Vordächer sollen zur Art des Hauses passen und sich in die Proportionen der Fassade einfügen.</p> <p>Nebeneingangstüren an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sind in einer davon abgehobenen, schlichten Ausführung herzustellen.</p> <p>Bei Umnutzungen sollen diese Elemente bei der Neugestaltung angemessen berücksichtigt werden und möglichst ablesbar bleiben.</p>
<p>von der Verwendung ausgeschlossen</p>	<p>Vordächer oder sonstige untergeordnete Überdachungen aus Kunststoffen sind nicht möglich.</p> <p>Haustüren aus Kunststoff sind ausgeschlossen</p>
<p>sonstige und zeitgemäße Gestaltung</p>	<p>Bei der Ausführung sind die Proportionen des Hauses zu wahren. Massive Vorbauten sind ausschließlich an Mauerwerksbauten vertretbar. Eindeckungen aus Blechen sind möglich. Vorzugsweise kommen Stehfalzeindeckungen aus Titanzink in Betracht. Möglich sind auch Glasdächer in sachlich-zurückhaltender Form auf Holz- oder Stahlkonstruktion.</p> <p>Außentreppen in ortstypischer Ausführung und Gestaltung sind möglichst zu erhalten. Je nach Zustand können diese ausgebessert oder aus vergleichbarem Material wiederhergestellt werden.</p>



	Bei Erneuerungen sind Treppenstufen in Blockform, gefertigt aus ortstypischem Material, zu verwenden. Nach Einzelfallbeurteilung können auch gemauerte oder betonierte Treppen mit ortstypischer Natursteinauflage errichtet werden. Auch die Verwendung von Betonblockstufen bedarf der Beurteilung im Einzelfall.
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Fenster

Fenster sind als Teil der Fassade von Gebäuden ein wesentliches gestalterisches Element. Dieser Bedeutung ist angemessen Rechnung zu tragen.

Abgesehen von kleineren besonderen Formaten (z.B. runde Fenster in Giebelspitzen, Stichbogenfenster, ovale Fenster des Jugendstils) oder Fenstern in besonderen Gebäuden oder Einsatzbereichen, sind Fenster in einfacher Rechteckform üblich und typisch.

Die Fenster wurden insbesondere beim Fachwerkbau in die konstruktiv bedingten Öffnungen der Fassade eingefügt. Die Fenster sitzen entsprechend zurückversetzt mit Laibungen oder an der vorderen Kante der Fassade z.B. bei Fachwerkgebäuden. Sie erhalten dann eine Abdeckung durch eine dreiseitige Bekleidung.

Aufgrund der frühen konstruktiven Ausführungen der Gebäude haben die Fenster üblicherweise bis in die Jugendstilzeit stehende Formate, d.h. die Höhe der Fenster ist größer als ihre Breite.

Bei Bauten ab etwa 1900 änderte sich dies oftmals in ein liegendes Format der Fenster.

Die Fenster sind normalerweise durch Flügel unterteilt. Eine zusätzliche Gliederung erfolgt durch Glas teilende Sprossen.

Die Fenster haben üblicherweise einen weißen, deckenden Anstrich. Dieser kann auch bei der Erneuerung oder der Reparatur als Vorbild gelten. Empfehlenswert aufgrund der Belastung durch die Sonnenstrahlung sind weitere helle Farbtöne und Holzlasuren. Die Farbe der Fenster hebt sich meist deutlich von der Fassade oder der Laibung ab.

An einigen Gebäuden, häufiger bei Siedlungsbauten, wurden Klappläden vor den Fenstern ausgeführt.

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	Bei einer Erneuerung ist hinsichtlich der Gestaltung auf das Typische der jeweiligen Epoche abzustellen. Fenster in Fachwerkbauten werden grundsätzlich aus heimischen Hölzern, also z.B. Fichte, Kiefer oder Eiche oder aus zertifiziertem Tropenholz ausgeführt.
von der Verwendung ausgeschlossen	Fenster aus Aluminiumprofilen in Außenwänden, die als Lochfassaden gestaltet sind, sind unzulässig.



<p>sonstige und zeitgemäße Gestaltung</p>	<p>Dunklere Farben sollten auch wegen der Belastung durch die Wärmestrahlung der Sonne vermieden werden, können aber im begründeten Einzelfall als Teil eines Farbkonzeptes verwendet werden.</p> <p>Eine Gliederung der Fenster durch Flügel und Sprossen ist im Einzelfall zu klären. Möglich sind glasteilende Sprossen.</p> <p>Die Verwendung von Stahlfenstern ist im Einzelfall zu klären. Denkbar sind diese z.B. bei geringen energetischen Anforderungen, in Ställen oder im gewerblichen Bereich.</p> <p>Die Verwendung von Kunststofffenstern ist zulässig, soweit Bauart, Charakter und Umgebung des Gebäudes dies rechtfertigen. Dies gilt bevorzugt für Bauten die nach 1945 errichtet wurden.</p> <p>Dachflächenfenster sind nach Einzelfallentscheidung möglich.</p> <p>Je nach Bauepoche und Ausführung der Fassade können die Fensterbänke außen in Holz, Zinkblech oder Stein ausgeführt werden. Außenfensterbänke aus Aluminium sind möglichst zu vermeiden.</p> <p>Vorhandene Klappläden können erhalten oder erneuert werden. Über neuere Formen von Außenläden u.a. Sonnenschutz (z.B. Schiebeläden) wird im Einzelfall entschieden.</p> <p>Von außen sichtbare Rollladenkästen können nur nach Einzelfallentscheidung eingebaut werden.</p>
<p>tolerierbare Gestaltung</p>	<p>Vorgesetzte Rollladenkästen entsprechen nicht den historischen Vorbildern. Vorhandene Rollladenkästen werden toleriert. Einzelfallbeurteilung</p>

Balkone, Loggien, Erker und Zwerchhäuser

Balkone sind im hessischen Raum keine typischen Elemente des ländlichen Bauens.

Empfehlungen zur Gestaltung

<p>zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung</p>	<p>Um dem heutigen Wohnbedarf zu entsprechen sind Balkone möglich, wenn sie zurückhaltend verwendet bzw.</p>
---	--



	<p>angeordnet werden. Balkone sind immer gestalterisch in die Fassade einzubinden. Dies gilt in gleicher Weise für Erker und Zwerchhäuser. Sofern ein Balkon errichtet werden soll, ist dieser als vorgestellte Holz- oder Stahlkonstruktion (möglichst) zur straßenabgewandten Seite auszuführen.</p> <p>Brüstungsgeländer werden in filigraner, einfacher Gliederung aus Holz oder Stahl ausgeführt.</p>
von der Verwendung ausgeschlossen	<p>Loggien sind aus baukonstruktiven und gestalterischen Gründen nicht gewünscht.</p> <p>Geschnitzte oder stark profilierte Holzbrüstungen sind in hessischen Dörfern untypisch.</p>
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	<p>Ein Sichtschutz hinter der Brüstung kann in einer dahinter liegenden Ebene nach einer Einzelfallbeurteilung erfolgen.</p>
tolerierbare Gestaltung	<p>Einzelfallbeurteilung</p>

Geländer, Brüstungen

Geländer und Brüstungsumwehungen tauchen traditionell bei Außentreppen und Podesten auf. Neben schlichten Handläufen aus früheren Epochen, Hier finden sich ab dem 19. Jahrhundert fast ausschließlich filigrane schmiedeeiserne Geländerkonstruktionen mit zurückhaltenden Ornamenten. Selten sind massive Brüstungsmauern und Geländer aus Holz.

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	<p>Wenn Balkone zusätzlich errichtet werden, sollen sich deren Brüstungen und Geländer dem Vorbild der Außentreppen anpassen. Eine zurückhaltende Gestaltung ist dabei geboten.</p>
von der Verwendung ausgeschlossen	<p>Breite Lattungen und stark profilierte Holzbretter, Kunststoffe.</p>
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	<p>Bei der Erneuerung von Brüstungen und Geländern bieten sich schlichte und unaufdringliche senkrechte Stabkonstruktionen aus Stahl mit matter Oberfläche an.</p> <p>Wegen der massiveren Wirkung von Holz und insbesondere Mauerwerk, soll deren Einsatz jeweils im Einzelfall entschieden werden.</p> <p>Glatte Edelstahloberflächen kommen nur für Handläufe in Betracht.</p>



	Für andere Bauteile soll auf verzinkten, patinierfähigen oder lackierten Stahl und im Einzelfall auf matten, gebürsteten Edelstahl zurückgegriffen werden.
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Regionale und ortstypische Baumaterialien

Typisch für die Dörfer der Gemeinde sind

- Eiche- und Nadelholz zum Abbund von Fachwerk samt Dachstühlen und Gespärre
- Basalt und Schalstein als Naturstein unbehauen und geschichtet oder als wildes Mauerwerk, seltener behauene Quader, vereinzelt Sandstein
- Glatt oder mit kleiner Körnung strukturlos verputztes Mauerwerk
- Backsteinsichtmauerwerk ab Ende des 19. Jahrhunderts
- Holzfenster, Formate früherer Bauepochen fast immer stehend, ab ca. 1900 auch liegend (nur Jugendstil und Siedlungsbau)
- Gedeckte, abgetönte mineralische Farben und Putze
- Naturschieferdeckungen, vereinzelt schwarze und rote Ziegeln in verschiedenen Formen, Westerwälder Blechtafeln, Faserzement
- Behang aus Naturschiefer oder Brettern
- Abdichtungen und besondere Bauteile in Blei und Zinkblech
- Filigrane Stahlkonstruktionen an Vordächern und bei Geländern und Zäunen ab dem 19. Jahrhundert

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	Werden Naturmaterialien verwendet, sind regionaltypische oder lokaltypische Materialien einzusetzen.
von der Verwendung ausgeschlossen	Eindeckungen, Überdachungen und Wandbehänge aus Kunststoffen sind unzulässig
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	Die Verwendung von Alternativen zu lokal- oder regionaltypischen Naturmaterialien ist bei Putzen und Farben möglich. Anstelle von Naturschieferbehängen sind Brettschalungen in ortsangepasster Weise bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen möglich. Bei Hauptgebäuden bedarf es einer Einzelfallbeurteilung.
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Neubauten

Die Förderung von Anbauten und Neubauten innerhalb der Fördergebiete ist grundsätzlich möglich. Die entscheidende Forderung hierbei ist die Einfügung des neuen Gebäudes in die vorhandene ortstypische Bebauung. Hierbei kommt es *darauf an, ein zeitgemäßes, modernes Gebäude selbstbewusst, nicht jedoch dominant, in ein bestehendes bauliches Umfeld einzubinden. Dabei sollen die regionalen Gestaltungselemente und Materialien*



Berücksichtigung finden. Es sind (...) die jeweiligen Details, an denen sich zeitliche Entwicklungen oder moderne Tendenzen ablesen lassen. [5]

Aus städtebaulicher Sicht sind die Fernwirkung, die Einfügung in die topografische Situation und vor allem das Einfügen in den unmittelbaren städtebaulich-dörflichen Kontext von Bedeutung. Der erste Aspekt wird vor allem bei Gebäuden an Ortsrändern, exponierten Lagen oder in Siedlungsbereichen an Hängen von Bedeutung sein. Die Einfügung des neuen Gebäudes in die Lage des Baugrundstücks ist vielfach durch Überlegungen der Nutzung und Gebäudeerschließung geprägt. Wichtig sind hier vor allem die entstehenden Gebäudehöhen, die sich in den gebauten Kontext einfügen sollen.

Der wichtigste städtebauliche Aspekt ist die Einfügung in die benachbarte Bebauung. Hierbei wird deren ortstypische Erscheinung vorausgesetzt. Dies bedingt eine Aufnahme der städtebaulichen und baulichen Strukturen in der Nachbarschaft einschließlich der Gebäudeproportionen und der prägenden Raumkanten. Danach sollte das Einfügen eines darauf abgestimmten Baukörpers oder auch mehrerer Gebäude ohne eine Beeinträchtigung des Ortsbildes möglich sein. Eine eingehende Abstimmung in jedem Einzelfall wird hierfür erforderlich werden.

Auch bei Neubauten soll die bei den meisten Bestandsbauten übliche Proportionierung Anwendung finden. Sockel und Keller oder Sockelgeschoss mit aufsitzenden bis zu zwei Vollgeschossen und einem steilen Satteldach sind Grundelemente. Das Dach sollte möglichst ohne größere Aufbauten auskommen. Dacheinschnitte sind zu vermeiden. Dachüberstände können jedoch auch reduziert und neu interpretiert werden. Moderne Interpretationen unter Wahrung der betroffenen städtebaulichen und baulichen Umgebung sollen in enger Abstimmung mit den zuständigen Beteiligten möglich sein.

Wie bei Altbauten wird auf dem üblichen rechtwinkligen Grundriss und Variationen dieses Elements aufgebaut. Trauf- oder Giebelständigkeit sowie die Breite und Tiefe der Gebäude richten sich wieder nach den Bezugsbauten der näheren Umgebung.

Anbauten sollen sich dem Baukörper des Hauptgebäudes unterordnen und sich dabei an den üblichen Maßen der umgebenden Bauten orientieren. Im Zusammenspiel mit den Hauptgebäuden entstehen Hofsituationen, deren Erschließung gesichert sein muss und die abgewandt von der belebteren Straße für vielfältige Zwecke genutzt werden können.

Auch für Außenwände und Öffnungen gelten grundsätzlich zunächst die Kriterien, die auch bei den Bestands-Gebäuden Anwendung finden. Innerhalb dieses Rahmens besteht ein Spielraum hinsichtlich der Anordnung der Fenster, Türen etc. Eine Reihung von Fenstern in ortstypischen Größen ist möglich. (...) Sonderformate außerhalb des stehenden Rechtecks sind nur mit Zurückhaltung zu verwenden. (...). (5)

Auch ein Sockelgeschoss ist je nach Umgebung möglich. Die Lochfassade ist eine mögliche Orientierungshilfe bei der Gestaltung der Fassade.

Bei der Gestaltung spielt außerdem eine Rolle, ob es sich um ein Gebäude der üblichen (meist privaten) örtlichen Nutzung handelt, oder ob mit dem Bau öffentliche Funktionen verbunden sind, durch die dem Gebäude ein „höherer Rang“ in einem gebauten Ensemble zuzuweisen ist. In allen Bauepochen wurden diese Gebäude mit besonderer Sorgfalt ausgeführt und meist aus ihrer Umgebung herausgehoben. Das ist im gebotenen Maß auch bei heutigen Neubauten möglich.

Eine Orientierung am regionaltypischen Materialkanon bietet in der Regel ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten. Damit sind auch zeitgemäße Interpretationen möglich. Individuellen, handwerklichen Lösungen ist der Vorzug vor industriellen Serienprodukten einzuräumen. (5)



Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	keine
von der Verwendung ausgeschlossen	Ergeben sich aus den Vorgaben für den umgebenden ortstypischen Bestand
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	Einzelfallbeurteilung.
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Nicht ortstypische Gebäude in den Ortskernen und Siedlungsgebieten

Grundsätzlich ist für die Beurteilung der Förderfähigkeit nicht ortstypischer Gebäude zu fordern, dass bekannt ist, wie die Umgebung des Gebäudes geprägt ist und dass die wesentlichen Elemente dieser Prägung auf die Gestaltung des derzeit nicht ortstypischen Gebäudes angewendet werden. Dies bedarf einer entsprechenden Abstimmung im Einzelfall.

Denkbar ist eine Gestaltung in direkter Anlehnung an die typischen Gestaltungselemente oder deren Alternativen, wie bereits für die Sanierung des Bestands beschrieben. Möglich ist aber auch eine freiere Interpretation der Gestaltung ähnlich dem Vorgehen bei einem Neubau im Fördergebiet.

Die Beachtung der Verhältnismäßigkeit ist angebracht bei Forderungen nach Qualität und Umfang der nach außen für das Ortsbild wirksamen Maßnahmen, da im Normalfall das bauliche Konzept der bestehenden neueren Gebäude in den Ortskernen nicht ohne weiteres stark verändert werden kann.

Wichtige Eckpunkte der Gestaltung sind die mögliche Verbesserung der städtebaulichen Einfügung in die gebaute Umgebung, die Gebäudeproportionen, die Gliederung des Baukörpers, Materialwahl und Farbgebung.

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	keine
von der Verwendung ausgeschlossen	Ergeben sich aus den Vorgaben für den Bestand
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	Einzelfallbeurteilung.
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Freianlagen

Üblich sind in den Dörfern der Gemeinde Basalt-Mauern (meist aus Bruchstein), seltener Mauern aus Schalsteinen. Diese sind oft kombiniert mit Holzstaketenzäunen oder einfachen schmiedeeisernen Zäunen mit senkrechten Stäben. Als Einfriedungen finden sich auch Hecken aus heimischen Gehölzen. Der typische Belag der Höfe und Wege ist Basaltpflaster.



Die Formate sind quadratisch oder rechteckig und kleinteilig. Ornamente sind i. a. zurückhaltend verwendet oder nicht vorhanden. Die Verlegeweise in Reihe, Fischgrät, in Segmentbögen usw. ist dem jeweiligen Einsatzbereich angepasst.

Empfehlungen zur Gestaltung

zwingende Kriterien, bevorzugte Gestaltung	Basalt- und Schalsteinmauern und / oder Holzstaketenzäune oder einfache Stahlzäunen mit senkrechten Stäben Plasterungen in Naturstein. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sollen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden.
von der Verwendung ausgeschlossen	Kunststoffe, Maschendrahtzäune u.a.vgl. Materialien
sonstige und zeitgemäße Gestaltung	Zäune und Mauern können auch modern interpretiert werden. Einzelabstimmungen hierzu sind erforderlich. Als Ersatz für Natursteine kommen Betonsteine, vorzugsweise mit gefasten oder gebrochenen Kanten oder Betonblockstufen in Betracht. Eine Gliederung von größeren versiegelten Oberflächen und z. B. Wasserrinnen, Parkflächen usw. ist wünschenswert. Alternativ zum Pflaster sind Grünflächen und wassergebundene Decken möglich.
tolerierbare Gestaltung	Einzelfallbeurteilung

Bestand und Gestaltungsempfehlungen (Zusammenfassung)

Die Gestaltungsempfehlungen müssen sich am vorgefundenen Bestand orientieren, wenn das für die jeweiligen Dörfer typische Ortsbild erhalten bleiben soll. Dies resultiert aus der langjährigen praktischen Handhabung in der Dorferneuerung.

Der demographische und strukturelle Wandel des ländlichen Raumes macht einen flexibleren Umgang mit bestehenden, auch ortsbildprägenden Gebäuden erforderlich. Dies soll aber nicht zur Gefährdung oder Auflösung des typischen Ortsbildes führen.

Es folgt daraus:

Der städtebauliche Kontext ist zu beachten und auf dessen typische Ausformung am konkreten Ort ist abzustellen.

Für die bauliche Umsetzung sind ortstypische Gebäudenutzungen, Formen, Proportionen und Materialien die Vorbilder.

Bei untergeordneten Baukörpern oder bei einzelnen Neubauten sind unter Beachtung weitergehender gestalterischer und planerischer Vorgaben Abweichungen möglich. Die



verwendeten Materialien sollen sich am Althergebrachten orientieren oder dem adäquat sein.

Ausnahmen hiervon sind bei besonderen öffentlichen oder privaten Bauvorhaben denkbar. In diesen Fällen ist ein Konzept für den Einzelfall abzustimmen.

5. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Für Arborn besteht eine in ihren Gestaltungszielen ambitionierte Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1988. Bei unveränderter Bewertung der gestalterischen Ausgangssituation werden bei den aktuellen Gestaltungsempfehlungen zur Dorfentwicklung zum Teil weniger konkrete Festlegungen bei einzelnen Bauteilen und Materialien getroffen und generell mehr gestalterische Freiheiten im gleichen Sinne der Ortsbilderhaltung zugelassen. Begründungen hierfür sind die Entwicklungen im baulich-gestalterischen Bereich seit 1988, aber auch das Bewusstsein für den demografischen und strukturellen Wandel in der Gemeinde. Gestaltungsempfehlungen haben immer auch eine wirtschaftliche Komponente. Die Empfehlungen der Dorfentwicklung sollen nicht dazu führen, dass Maßnahmen in den Ortskernen aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchgeführt werden.

Die Gemeinde strebt daher an, zu prüfen, ob die Gestaltungssatzung für Arborn, die für die Zeitdauer des Dorfentwicklungsverfahrens dort zu einer anderen und engeren Auslegung des Gestaltungsspielraums führen würde, zumindest für eben diesen Zeitraum ausgesetzt werden kann. Gleichzeitig könnte die nachfolgend angesprochene Satzung zu Werbeanlagen für Arborn übernommen werden.

Die bestehende Satzung der Gemeinde über die Gestaltung von Werbeflächen an baulichen Anlagen und Werbeanlagen, die in allen anderen Ortsteilen gilt, berücksichtigt die Interessen der Werbetreibenden genauso wie die Erhaltung des Ortsbildes. Die Wirksamkeit des Denkmalschutzes ist in keiner Weise eingeschränkt. Die Satzung geht in sehr angemessener Weise mit den unterschiedlichen Interessen um und sollte in der vorliegenden Form beibehalten werden.

Bereits bei den Aufnahmen für den städtebaulichen Fachbeitrag sind in allen Orten viele Leerstände aufgefallen. Der bauliche Zustand vieler Gebäude deutet darüber hinaus auf Unternutzungen hin. Dies stimmt auch mit den Ergebnissen der bisherigen Gespräche mit Gemeinde und Steuerungsgruppe bzw. Ortsvorstehern überein. Es sollten daher Anstrengungen unternommen werden, die privaten Eigentümer gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Fördermöglichkeiten hinsichtlich einer intensiveren Nutzung und hinsichtlich einer Gebäudeunterhaltung zu aktivieren.

Diese Initiative sollte möglichst bald beginnen, da die Erfahrung zeigt, dass die Eigentümer in den Ortskernen oft sehr viel Zeit benötigen, um die nicht selten für sie gravierenden Schritte hin zu einer Renovierung, Sanierung oder ggf. anderen Alternativen wie Abbruch oder Veräußerung ihrer Immobilien zu gehen. Die Zeiträume für Entscheidungen sind oft sehr lang und auch eine mehrfache oder kontinuierliche aktive Ansprache durch die Dorfentwickler kann zielführend sein. Der hierfür zur Verfügung stehende Zeitrahmen muss möglichst groß sein. Die strukturellen und demographischen Probleme in der gesamten Gemeinde sind erkennbar und eine planvolle Dorfentwicklung über die übliche städtebauliche Beratung hinaus sollte daher sehr frühzeitig vorbereitet und begonnen werden.

Die Gemeinde Greifenstein nutzt über die Dorfentwicklung hinaus keine Fördermöglichkeiten aus Programmen der Städtebauförderung.



Anhang

Übersichtspläne Nord, Süd und West, M. 1:7.500 (Grundlage ALK) mit den besonderen Außenlagen und Bebauungsplangebietern

Abgrenzungen der Fördergebiete in den Ortsteilen, Karten M. 1:1.500 (Grundlage ALK)

Abgrenzungen der Außenlagen, Karten M. 1:1.500 (Grundlage ALK)

Quellenangaben und weiterführende Literatur

(1) TK 25 Hessen

(2) ALK Amtliche Liegenschaftskarte für den Bereich der Gemeinde Greifenstein, Auszug mit Stand 2014-01-20

(3) entfällt

(4) Informationen für Förderschwerpunkte 2013 im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms zum Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK), Städtebaulichen Fachbeitrag, Kommunalen Investitionsrahmen, 08/2013

(5) Regionales Bauen in Hessen, Auszug 06/2012 aus Grundlagen zum Bauen im ländlichen Raum, HMULV 02/2006

(6) Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland, Baudenkmale in Hessen, Lahn-Dill-Kreis I, Auszug Greifenstein (bearbeitet durch Untere Denkmalpflege LDK) im Auftrag des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden

(7) Handbuch der deutschen Eisenbahnstrecken
Strecke 113, Ulmtalbahn

(8) Bebauungspläne der Gemeinde Greifenstein

(9) Beilstein im Westerwald
Hrsg. Heimat- und Geschichtsverein Beilstein e.V.
Beilstein, 2002

(10) 750 Jahre Rodenroth, 1255 bis 2005
Hrsg. Heimat- und Geschichtsverein Rodenroth e.V.
Auszug Kapitel Ortsgeschichte,
Greifenstein, 2005

(11) Reinhard Reuter, Christoph Beck
Dörfer in Hessen
Band 3 Zwischen Taunus, Vogelsberg und Main
Hrsg. Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Wiesbaden, 2004

(12) Karl Baumgarten
Das deutsche Bauernhaus
Akademie-Verlag
Berlin, 1980



(13) Walter Müller-Wulckow
Architektur 1900-1929 in Deutschland
Reprint und Materialien zur Entstehung
Neu herausgegeben von Hans-Curt Köster
Verlag Langewiesche
Königstein / Taunus, 1999

(14) Integrationen
Vertriebene in den deutschen Ländern nach 1945
Hrsg. Marita Krauss
Verlag Vandenhoeck & Ruprecht
Göttingen, 2008

(15) Rolf Messerschmidt
Aufnahme und Integration der Vertriebenen und Flüchtlinge in Hessen 1945-1950
Historische Kommission für Nassau
Wiesbaden, 1994

(16) Andreas Kossert
Kalte Heimat
Die Geschichte der deutschen Vertriebenen nach 1945
Bundeszentrale für politische Bildung Band 712
Bonn, 2008

weiterhin wurden Informationen aus Wikipedia zu einzelnen Gegenständen in den Erläuterungen genutzt sowie historische Karten des Informationssystems LAGIS des Landes Hessen

freie Luftbilder des Programms google earth wurden zur Auswertung herangezogen

Digitale historische Luftbilder, Bildflüge der Royal Airforce 1945 (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Fotos, soweit nicht anders vermerkt, durch plusConcept