



## Städtebaulicher Fachbeitrag zur Dorfentwicklung

der Ortsteile von Schlangenbad:

- Bärstadt
- Georgenborn
- Hausen vor der Höhe
- Niedergladbach
- Obergladbach
- Schlangenbad
- Wambach



PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
Fon 06151 9950-0 Fax 06151 9950-22  
mail@planungsgruppeDA.de

---

## **Städtebaulicher Fachbeitrag zur Dorfentwicklung**

der Ortsteile von Schlangenbad:

- Bärstadt
- Georgenborn
- Hausen vor der Höhe
- Niedergladbach
- Obergladbach
- Schlangenbad
- Wambach

### **Auftraggeber:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad

**Februar 2016**

### **Bearbeitung und Zusammenstellung:**

Reiner Lenz  
Nils Mischorr  
Marcel Göbel  
Matthias Jung

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
[www.planungsgruppeDA.de](http://www.planungsgruppeDA.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Ortsteilübergreifende, typische bauliche Gestaltmerkmale</b> .....	<b>9</b>
2.1	.....Art der Bauweise & Gebäudeproportionen.....	9
2.2	.....Dachformen .....	11
2.3	.....Fassaden & Sockel.....	12
2.4	.....Fensteranordnung und -format .....	13
2.5	.....Hauseingänge, Treppen & Anbauten .....	14
2.6	.....Umfriedungen, Einfahrten & Tore inkl. Hof- und Grünflächen .....	16
2.7	.....Neubau & Rückbau.....	18
<b>3.</b>	<b>Betrachtung der einzelnen Ortsteile &amp; Definition der Fördergebietsabgrenzung</b>	<b>21</b>
3.1	.....Bärstadt .....	21
3.2	.....Georgenborn .....	24
3.3	.....Hausen vor der Höhe.....	27
3.4	.....Niedergladbach .....	30
3.5	.....Obergladbach .....	34
3.6	.....Schlangenbad.....	37
3.7	.....Wambach .....	42
<b>4.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>45</b>

### Anhang: Themenkarten der jeweiligen Ortsteile:

- Siedlungsgenese
- Gebäudebaujahr
- Hoftypen
- Bauweise/Fassaden der ortsbildprägenden Gebäude bis Ende der 1950er Jahre
- Fördergebiet
- Geschosse (Schlangenbad)
- Stellung Gebäude (Schlangenbad)mm
- Übersicht der Fördergebiete (Schlangenbad)



---

## 1. Einführung

Ziel des vorliegenden städtebaulichen Fachbeitrags ist die Abgrenzung der örtlichen Fördergebiete sowie die Festsetzung von Kriterien für eine ortstypische Bauweise; diese sind Voraussetzung für die Förderung von privaten Investitionen im Rahmen der Dorfentwicklung.

Der Fachbeitrag stellt in nachvollziehbarer Weise die Fördergebietsfindung dar und bildet Kriterien für die Abgrenzung des Förderbereichs.

Die Begrenzung der Fördergebiete in den einzelnen Ortsteilen von Schlangenbad basiert auf der Siedlungsentwicklung des jeweiligen Ortes und seiner Gebäude bis 1950. Gebäude bis Ende der 1950er Jahre werden mit aufgenommen, sofern sie über eine eigene, nicht überprägte Charakteristik verfügen und einen Bezug zum Ortskern aufweisen, bzw. als flächenhafte Siedlungsentwicklung ihrer Zeit einzustufen sind. Diese Gebäude lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Art der Bauweise & Gebäudeproportionen
- Dachformen
- Fassaden & Sockel
- Fensteranordnung & -format
- Hauseingänge, Treppen & Anbauten
- Umfriedungen, Einfahrten & Tore inkl. Hof- und Grünflächen
- Neubau & Rückbau

Außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereichs liegende Gebäude bzw. Gebäudeensembles (z.B. Mühlen) wurden in den Fällen von Niederglabach, Oberglabach, Schlangenbad und Wambach in die Begrenzung der Fördergebiete miteingeschlossen, da diese aus kulturhistorischer sowie wirtschaftlicher Sicht große Bedeutung für die jeweiligen Untersuchungsbereiche darstellen. Zudem wurde in den Ortsteilen Bärstadt, Georgenborn, Hausen vor der Höhe, Oberglabach, Schlangenbad und Wambach historische Bebauung innerhalb der Siedlungsbereiche als Exklaven in die Fördergebiete mit aufgenommen, welche trotz ihrer Lage am Ortsrand bedeutsam für die Entwicklung der Ortskerne war. In diesen Exklaven befinden sich häufig Objekte, die aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung als Kulturdenkmäler ausgewiesen sind.

Im Folgenden werden zunächst die wesentlichen gemeinsamen, ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale der sieben Untersuchungsbereiche Bärstadt, Georgenborn, Hausen vor der Höhe, Niederglabach, Oberglabach, Schlangenbad sowie Wambach anhand oben dargestellter Charakteristika aufgezeigt. Daran anschließend erfolgt eine detaillierte Betrachtung sowie Definition der Fördergebietsabgrenzung des jeweiligen Ortsteils. Hierzu wurden zur genaueren Charakterisierung des betreffenden Untersuchungsbereichs Analysekarten zu folgenden Themenfeldern erarbeitet:

- Bauweise / Fassaden der ortsbildprägenden Gebäude bis Ende der 1950er Jahre
- Baujahr
- Hoftypen
- Siedlungsgenese in Verbindung mit Informationen des Denkmalschutzes

Hinweis: Der im Rahmen der Klassifizierung des Gebäudealters verwendete Begriff der „Grün-derzeit“ definiert einen Zeitraum ab ca. 1870.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte des namensgebenden Ortsteils Schlangenbad wurden für die städtebauliche Untersuchung weitere Karten erarbeitet, welche die besondere städtebauliche Struktur des Kurortes darstellen. Diese Karten umfassen:

- Geschossigkeit

---

- Stellung der Gebäude

Grundlage der vorliegenden Untersuchungen der einzelnen Ortsteile sind primär Vorort-Begehungen und eine fachliche Einschätzung vorhandener Bausubstanz durch das beauftragte Planungsbüro und Vertretern des Landkreises Limburg-Weilburg. Weiterhin wurden für die Analyse vorliegende Informationen des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (Hrsg.), enthalten in der Denkmaltopographie „Rheingau-Taunus-Kreis II“ (Wiesbaden, 2003) sowie historisches Kartenmaterial zugrunde gelegt. Für weitergehende Informationen zu den einzelnen Ortsteilen wurden die Ortschronik „Schlangenbad–Bärstadt – Mein Heimatdorf“ und die „Gestaltungsfibel Bärstadt“ herangezogen. Im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms von Hausen entstand die Dokumentation „Dorferneuerungsplanung – Hausen vor der Höhe, Gemeinde Schlangenbad Taunus“, welche für den vorliegenden Fachbeitrag herangezogen wurde. Darüber hinaus lieferte der Bildband „Schlangenbad...bildschön!“ einen umfassenden Überblick über die Kurgemeinde Schlangenbad.

Als weiteres Informationsmaterial diente die Broschüre "Regionales Bauen in Hessen: Grundlage zum Bauen im ländlichen Raum" (Hrsg.: Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, 2006).

Förderschwerpunkte der Dorferneuerung waren bereits Hausen vor der Höhe (1982-1989) und Bärstadt (2001-2009). Der namensgebende Ortsteil Schlangenbad wird im Rahmen des Programms „Stadtumbau in Hessen“ bis zum 31.12.2018 gefördert. Eine Förderung privater Maßnahmen ist hier jedoch nur im Geltungsbereich des zugehörigen Anreizprogramms, ebenfalls bis zum 31.12.2018, für Fassadensanierungen möglich. Ab 01.01.2019 greift in diesen Bereichen dann auch die Dorfentwicklung. Zusätzlich existiert ein Sanierungsprogramm bis zum Jahre 2027, welches sich in seinem Geltungsbereich mit dem des Anreizprogramms deckt. Hier werden jedoch lediglich steuerliche Vergünstigungen ermöglicht, welche eine Förderung durch die Dorfentwicklung nicht ausschließen. Für eine Übersicht über die Fördergebiete wurde zusätzlich eine Karte erstellt:

- Gebietsübersicht verschiedener Förderprogramme



**Lage der Ortsteile im Gemeindegebiet Schlangenbad**







## 2. Ortsteilübergreifende, typische bauliche Gestaltmerkmale

Die prägenden Ortskerne und Gebäude in den untersuchten Ortsteilen von Bärstadt, Georgenborn, Hausen vor der Höhe, Niedergladbach, Obergladbach, Schlangenbad sowie Wambach definieren sich über ein Zusammenspiel verschiedener Gestaltmerkmale.

Trotz ihrer z.T. unterschiedlichen Siedlungsgenese ist eine deutliche Ähnlichkeit der analysierten Ortsteile aufgrund der Verwendung von regionaltypischen Materialien und Gestaltmerkmalen festzustellen. In den Ortsteilen Schlangenbad und Georgenborn sind aufgrund besonderer siedlungshistorischer Impulse als Kurbad bzw. Ortsneugründung und Sitz eines Großindustriellen andere gestalterische Ausprägungen unter Verwendung dieser ortstypischen Materialien auszumachen.

Nachstehend sollen deshalb nur die gemeinsamen, ortsbildprägenden Gestaltmerkmale der Untersuchungsbereiche aufgezeigt werden. Wesentliche Aussagen für einzelne Gebäude- und Grundstückselemente sind als Handlungsempfehlungen bei Um- und Neubauten zusammenfassend aufgeführt. Diese dienen als Grundlage für die Beratung und Förderung im Rahmen der Dorfentwicklung. Ziel ist es, das gewachsene Ortsbild zu erhalten und möglichst wieder herzustellen, sowie die Gestaltung von Neu- und Umbauten daran anzupassen.

### 2.1 Art der Bauweise & Gebäudeproportionen

Der geschlossene Straßenraum der historischen Ortskerne (Siedlungsentwicklung bis 1. Weltkrieg) unterscheidet sich generell deutlich von den Straßen der neueren Baugebiete. Dieser wird im Wesentlichen durch vorherrschend straßenständige, zweigeschossige Fachwerk- bzw. Mauerwerksbauten mit einem meist rechteckigen Grundriss gebildet.

Es herrscht Grenzbebauung in überwiegend halboffener Bauweise vor. Die sich im hinteren Grundstücksteil anschließenden Scheunen sind gelegentlich in geschlossener Bauweise ausgebildet. Die Traufhöhen der Scheunengebäude bewegen sich in der Zweigeschossigkeit.



Hausen: überwiegend giebelständige Bebauung in der Taurusstraße

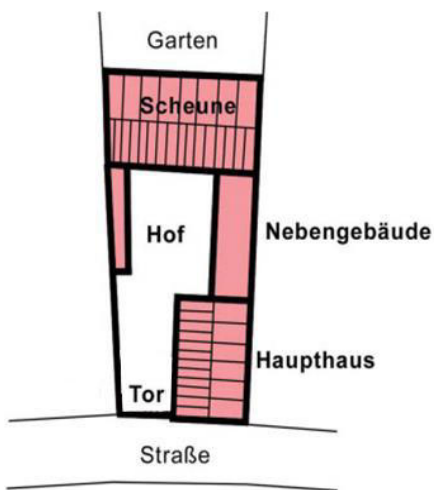


Schlangenbad: traufständige Bebauung einer typischen Siedlung der 1950er Jahre (Rheingauer Straße)

Prägende Gebäudeensembles der 1950er Jahre sind charakterisiert durch eine freistehende, von der Straßenflucht zurückweichende Bauweise, wobei jedoch oft eine Bauflucht eingehalten wurde. Eine hierdurch entstehende Vorgartenzone ist wesentlich.

Die Dachausrichtung ist überwiegend einheitlich gestaltet: In den jeweiligen Ortskernen ist entweder eine Trauf- bzw. Giebelständigkeit der Gebäude vorherrschend. Der hierdurch entste-

hende Rhythmus ist wesentlicher Bestandteil des ortsbildprägenden Charakters der Untersuchungsbereiche. Die Zugänge zu den historischen Wohnhäusern und Nebengebäuden sind überwiegend vom Hof ausgehend organisiert.



Schematische Darstellung einer Hofanlage (eigene Darstellung)



Bärstadt: Hofanlage im Schlangenbader Weg

Hofanlagen prägen die historischen Ortskerne. Sie gliedern sowohl den öffentlichen Straßenraum als auch die halböffentlichen Hof- und Freiflächen. Diese bestehen in der Regel aus einem meist direkt an der Straße liegenden giebel- oder traufständigen Haupthaus (Wohnhaus), Nebengebäuden und einer im hinteren Grundstücksteil quer stehenden Scheune (siehe Abb.: Schematischer Aufbau einer Hofanlage).

Die historischen Ortskerne der Ortsteile von Schlangenbad prägen verschiedene Ausbildungen von Fachwerkhäusern: vollständiges Sichtfachwerk, Mischbauweise aus Fachwerk- und Mauerwerksbau sowie verputzte bzw. verkleidete Fachwerkbauten.

Gebäude der Siedlungserweiterungen zwischen 1920 - Ende 1950er Jahre bestehen überwiegend aus Mauerwerk mit verputzter, glatter Lochfassade.

#### Empfehlung

In den geschlossenen Ortskernen mit einer Siedlungsentwicklung bis zum 1. Weltkrieg sind die Hauptgebäude ohne Abstand zur Straße zu errichten.

Gebäude in Bereichen mit einer Siedlungsentwicklung der 1920er bis Ende der 1950er Jahre sind vom Straßenraum zurückgesetzt zu errichten.

Die Kubatur des umgebenden Siedlungscharakters ist beizubehalten.

Die Breite und Länge der Baukörper orientiert sich an den ortsüblichen Maßen.

Sockel sind aus Naturstein auszuführen oder zu verputzen. Verputzte Sockel sind farblich an die ortstypischen Natursteinmaterialien anzugleichen.

Die Nutzung bzw. Umnutzung vorhandener Bausubstanz ist im Sinn der Erhaltung der historisch gewachsenen Baustruktur und des traditionellen Ortsbildes, wenn möglich, dem Neubau vorzuziehen.

Um die Strukturen und Merkmale der Hofanlagen zu erhalten, ist es notwendig, die Positionierung und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, die Kubatur der einzelnen Gebäude und die Beziehungen der Gebäude zueinander zu wahren. Bei der Stellung von Neubauten ist die historische Baustruktur zugrunde zu legen.

## 2.2 Dachformen

Die Einheitlichkeit der Dachlandschaft bildet einen wichtigen Gestaltungsbestandteil der alten Ortskerne. Hierbei bestimmen vor allem die Dachform, die Neigung des Daches sowie die Ausbildung der Traufe und des Ortanges in erheblichem Maße das Erscheinungsbild eines Hauses.



Georgenborn: steiles Satteldach eines typischen Gebäudes der 1950er Jahre



Schlangenbad; Besondere Dachform: Geschwungenes Mansarddach mit Schleppgaube

Im Falle der untersuchten sieben Ortsteile von Schlangenbad ist die überwiegende Dachform der Gebäude innerhalb der alten Ortskerne (Bauzeit bis ca. 1. Weltkrieg) das Satteldach, mit einer Dachneigung von ca. 45-55°; vereinzelt sind Krüppelwalmdächer vorzufinden. Die ursprüngliche und regionaltypische Dacheindeckung ist Naturschiefer, wobei in Ortsteilen mit hohem Neubauteil und stärkerer Überbauung der historischen Substanz (Georgenborn und Wambach) häufig auch rote Tonziegel verwendet wurden. Vermehrt sind auch Kunstschiefer sowie Betonziegel in dunkler Farbe sowie auf Nebengebäuden Bitumenschindeln o.ä. vorzufinden.

Gebäude der Siedlungserweiterungen der 1920er bis Ende 1950er Jahre weisen ebenfalls eine Satteldachform auf, mit ca. 45-55° Dachneigung; kein oder sehr geringer giebelseitiger Dachüberstand ist vorherrschend. Dunkler Naturschiefer ist gestaltgebend, teilweise finden sich auch Dachziegel aus dunklem Farbton.

### Empfehlung

Auf den Hauptgebäuden sind nur gleichschenklige Satteldächer zu errichten. Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächer sind nur dann zu bauen, wenn bereits die historische Bebauung ein solches Dach hatte.

Das Dach hat eine Neigung von 35° bis maximal 60°. Ein Dachüberstand von 20 cm am Ortgang sowie bis zu 40 cm an der Traufseite gilt als angemessen.

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Naturschiefer oder dunklen Tonziegeln zu decken. Dachrinnen sind aus Zinkblech oder Kupfer herzustellen.

Dachaufbauten sind als Sattel- oder Schleppgauben auszuführen. Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die gemeinsame Länge der Gauben darf nicht mehr als 50% der jeweiligen Länge des Daches betragen.

Die Dachdeckung der Gauben ist im Material der des Hauptdaches auszuführen.



## 2.3 Fassaden & Sockel

Bezüglich der Fassaden der historischen Bebauung ist der Wandanteil grundsätzlich größer als der Anteil der Öffnungen (Fenster, Türen, Tore). Die Ecken der Gebäude sind geschlossen.

Wetterseiten der historischen Gebäude sind zum Schutz häufig mit Naturschiefer verkleidet. Gebäude mit Sichtmauerwerk und Naturstein- oder Mauerwerksschmuck treten deutlich als Besonderheit hervor. In diesem Zusammenhang sind u.a. einige Gebäude in der Rüdesheimer Straße in Hausen vor der Höhe und die ehemalige Schule in Georgenborn zu nennen.

Bei jüngerer historischer Bebauung ab der Gründerzeit überwiegen verputzte Fassaden in weiß oder hellen, gedeckten Farbtönen.

Auf Grund der bewegten Topographie sind die Unter- bzw. Sockelgeschosse sowie die zahlreichen Stützmauern (z.B. Nieder- und Obergladbach) oder die Reste der ehemaligen Einfriedung des Schlosses Hohenbuchau in Georgenborn, die meist aus regionalen Natursteinen errichtet wurden, von ortsbildprägender Bedeutung.



Hausen: Gebäude mit Sichtfachwerk und Natursteinsockel



Hausen: Gebäude mit Schieferbehang



Hausen: Gebäude mit vollständigem Sichtmauerwerk



Bärstadt: verputzte Gefache und Sockel aus Natursteinen

Gebäude der Siedlungserweiterungen zwischen 1920 - Ende 1950er Jahre weisen überwiegend eine verputzte, glatte Lochfassade auf.

Anmerkung: Zur näheren Erläuterung siehe hierzu auch die Analysekarten "*Bauweise / Fassaden der ortsbildprägenden Gebäude bis Ende der 1950er Jahre*" der jeweiligen Ortsteile.

### Empfehlung

Die jeweils vorhandenen historischen Stilelemente und Baudetails, Schmuck- und Zierformen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Sichtfachwerke freizuhalten ist wünschenswert.

Gebäudeaußenwände sind glatt zu verputzen, modische Strukturputze stören das Erscheinungsbild eines alten Ortskernes.

Backsteinfassaden dürfen nicht verputzt oder überstrichen werden.

Schützende Fassadenverkleidungen können in Naturschiefer oder Holz (Deckel- oder Stülp-schalung) ausgeführt werden.

Grelle Fassadenanstriche dürfen nicht verwendet werden. Reine Farben auf größeren Flächen sind zu vermeiden und stets in gebrochener (getönter) Form zu verwenden. Die Farben eines Gebäudes müssen sich in die Umgebung einfügen.

Die farbliche Gestaltung ist mit der Bewilligungsstelle abzustimmen, bei Kulturdenkmälern muss die Farbgebung mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

## 2.4 Fensteranordnung und -format

Eine einheitliche Fensteranordnung der Wohngebäude bis Mitte des 19. Jahrhunderts ist nicht ersichtlich. Die Gliederung der Fenster folgt überwiegend der Nutzung der Gebäude. Die Fensteranordnung in den Gebäuden ab der Gründerzeit ist meist symmetrisch und klar gegliedert.

Vorherrschendes Fensterformat der historischen Ortskerne ist das stehende, rechteckige Fenster aus Holz, im Verhältnis ca. 2:3 (Breite zu Höhe). Zweiflügelige Fensterformate sind vorherrschend.



Hausen: Asymmetrische Fensteranordnung



Schlangenbad: Symmetrische Fensteranordnung bei einem Gründerzeit-Gebäude

Das Fensterformat der Gebäude der 1950er Jahre ist das des stehenden, rechteckigen Fensters. Giebelseitig weisen die Gebäude meist nur bis zu zwei Fenster pro Geschoss auf.

An historischen Gebäuden sind Klappläden gestaltgebend. Gebäude ab 1950 weisen sowohl Klapp- als auch Rollläden auf.

### Empfehlung

Die Fenster sind in stehenden, rechteckigen Formaten auszuführen. Die Fensteröffnung im Verhältnis ca. 2:3 (Breite/Höhe) muss beibehalten werden.

Bei historischen Gebäuden sind Fenster mit Flügel und wenn möglich mit Sprosseneinteilung wünschenswert.

Die Anordnung der Fenster muss der jeweiligen Bauepoche entsprechen. Die Fenster sind aus heimischen Hölzern herzustellen.

Vorhandene Klappläden sind zu erhalten oder baugleich aus Holz zu ersetzen. Farblich sind sie mit der Farbgebung der Fassade abzustimmen.

Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein und Führungsschienen müssen in der Farbe der Fenster gestrichen werden.

Fensterbänke sind aus Naturstein oder Holz mit Zinkverkleidung herzustellen.

## 2.5 Hauseingänge, Treppen & Anbauten

Eingangstüren von Gebäuden bis 1945 bestehen aus Holz bzw. Holzkonstruktionen. Die Eingänge der Wohnhäuser befinden sich meist traufseitig in der Mitte der Gebäude. Gebäude bis 1945 weisen selten Vordächer auf.

Außentreppen prägen die Eingangsbereiche bei Gebäuden in Hanglage.



Bärstadt: Hauseingang aus den 1950er Jahren



Wambach: Haustür aus der Gründerzeit



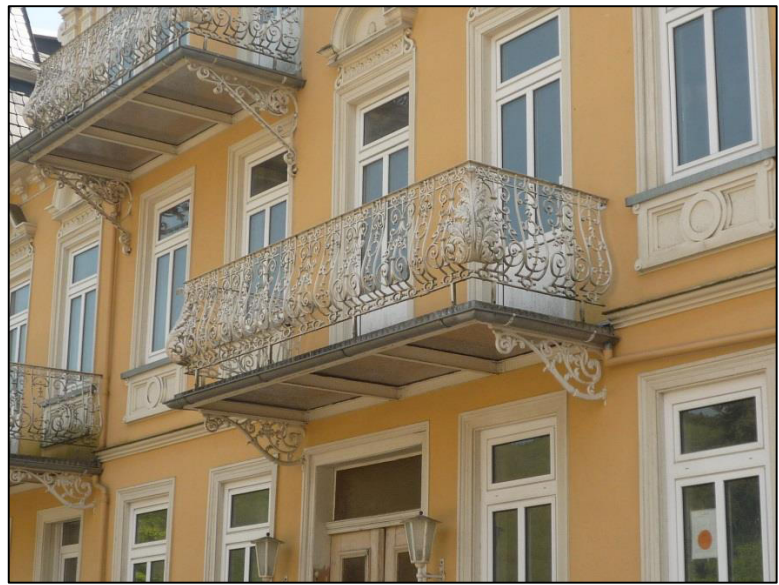
Georgenborn: Eingang und Vordach aus der Zeit zwischen den Weltkriegen (Heimatstilarchitektur)

Balkone und Loggien sind keine dörflichen Elemente und sind daher auch kaum als Gestaltungsmerkmale innerhalb der Untersuchungsgebiete prägend. Lediglich im Ortsteil Schlangenbad und den hier vielzählig vorhandenen Hotel- und Kurbauten entlang der Rheingauer Straße sind oftmals auffällige schmiedeeiserne Balkone, meist reich verziert und straßenseitig angebracht, vorzufinden.





Niedergladbach: Hauseingang mit Vordach, Treppe aus rotem Sandstein und schmiedeeisernem Geländer



Schlangenbad: Balkone mit reich verziertem Geländer an einem Hotelbau in der Rheingauer Straße

#### Empfehlung

Eingangstüren orientieren sich an den historischen Vorbildern: Sie sind aus Holz herzustellen. Der Anteil der Glasflächen darf weniger als die Hälfte ausmachen. Die Farbgebung muss auf die der Fassade abgestimmt werden.

Vordächer bei Gebäuden bis 1945 dürfen, wenn überhaupt, zurückhaltend ausgeführt werden: Diese müssen zur Art des Hauses passen und sich in die Proportionen der Fassade einfügen. Außentreppen in ortstypischer Ausführung und Gestaltung sind zu erhalten. Bei Erneuerungen sind Treppenstufen in Blockform, vorzugsweise gefertigt aus ortstypischem Natursteinmaterial, zu verwenden.

Alte Treppen- und Podestgeländer in schmiedeeiserner Konstruktion und Gestaltung sind zu erhalten.

Sofern ein Balkon in dörflich geprägten Bereichen neu errichtet werden soll, ist dieser als vorgestellte Holz- oder Stahlkonstruktion zur straßenabgewandten Seite auszuführen. Vorhandene Balkone an historischer Bebauung in ortstypischer Ausführung und Gestaltung sind zu erhalten.



## 2.6 Umfriedungen, Einfahrten & Tore inkl. Hof- und Grünflächen

Altes Natursteinpflaster in Höfen oder Einfahrten ist nur zum Teil vorzufinden. Ein hoher Versiegelungsgrad durch Verbundpflaster bzw. Asphaltdecken ist prägend.



Niedergladbach: Hofgestaltung mit Pflaster und Pflanzflächen



Wohnhaus an der Schanze (Wambach): Hof mit wassergebundener Decke

Da die Hofflächen häufig in das natürliche Gelände eingepasst wurden, sind Stützmauern ortsbildprägende Elemente. Auch Zäune sind wesentliche Gliederungselemente im Straßenraum und tragen zum räumlichen Gefüge der Dörfer bei.

Vorgartenbereiche bei Gebäuden der 1950er Jahre sind unter anderem auch gestaltgebend für den Straßenraum.



Niedergladbach: Stützmauer aus Natursteinen



Kircheneingang in Bärstadt



Obergladbach: Einfriedung mit ortstypischem Holzzaun



Bärstadt: Torhaus als Element des Straßenraumes

#### Empfehlung

Altes Natursteinpflaster muss erhalten werden.

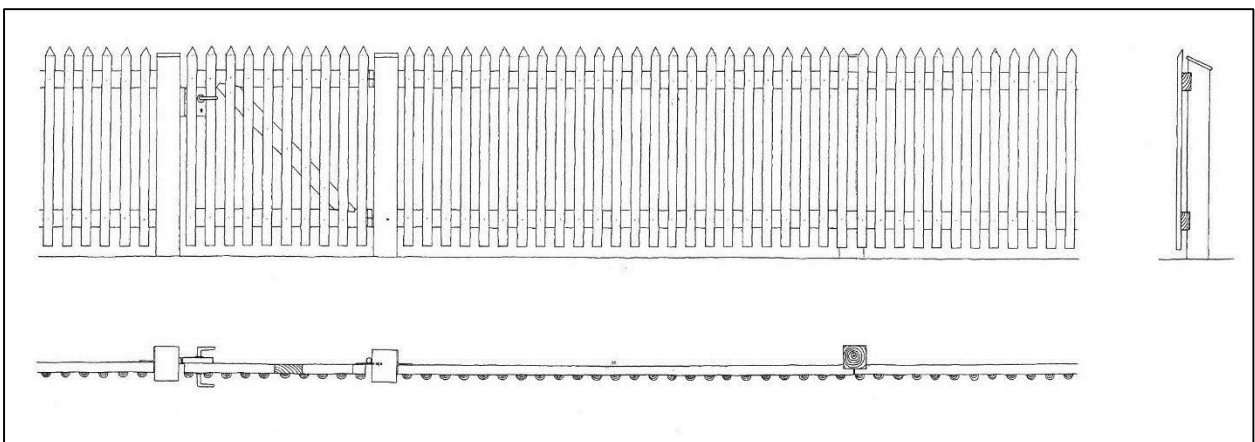
Bereits befestigte Flächen sind weit möglichst zu entsiegeln. Das gilt insbesondere für Asphaltdecken und Betonplatten.

Sind neue Befestigungen unumgänglich, so muss ein regionaltypischer Naturstein gewählt werden. Die Steine sind mit offenen Fugen zu setzen.

Wenig genutzte Flächen, wie z.B. Parkplätze, können alternativ auch eine wassergebundene Decke oder Schotterrasen erhalten.

Stützmauern sind in ortstypischen Natursteinen zu errichten bzw. zu erhalten. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen in Höhe von 1,20m bis 1,70m als verputzte Mauer, Natursteinmauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten (Staketenzaun) hergestellt werden.

Vorgartenbereiche der Bebauung der 1950er Jahre sowie Grünbereiche der Hofanlagen sind zu erhalten.



Beispiel für einen Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun)



## 2.7 Neubau & Rückbau

Auch bei der Errichtung von Neubauten ist eine Auseinandersetzung mit dem Bestand geboten. Neue Gebäude können durchaus modern ausgeführt werden, müssen sich jedoch angemessen in die gewachsene Struktur der historischen Ortskerne einfügen. Dabei sollen, auch bei einer modernen Formensprache, ortstypische Materialien Verwendung finden. Städtebauliche Überlegungen zur Lage (Ortsrand, Hanglage, Topographie) sowie die Wirkung im Straßenverlauf (Raumkante, Straßenflucht) sind wichtige Aspekte, über die ein Einfügen in die Umgebung erreicht wird.



Modernes Gebäude mit vorgestelltem Balkon



Neubau in Straßenflucht eingefügt

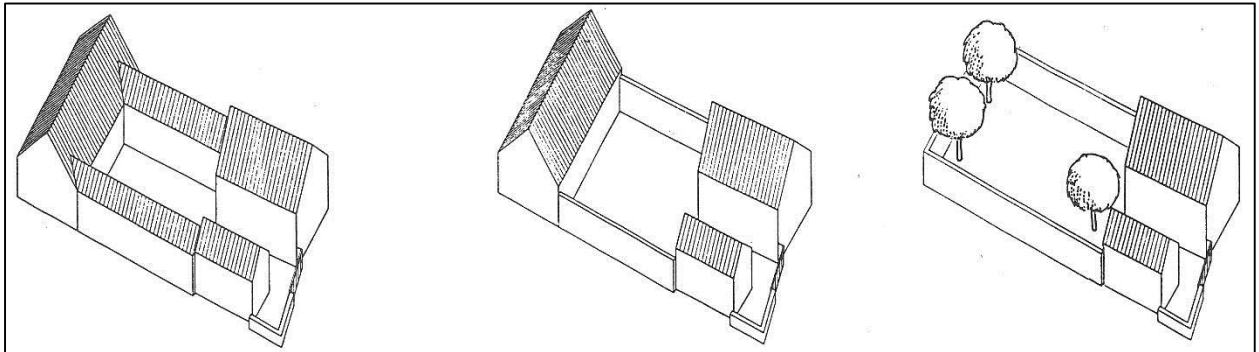


Moderner Anbau an Fachwerkhaus



Neubau an städtebaulich hervorgehobener Stelle im historischen Ortskern

Auch bei Rückbau- oder Abbruchmaßnahmen innerhalb der historischen Baustruktur ist ein besonderes Augenmerk auf die Wirkung im öffentlichen Raum zu legen. Die Straßenraumwirksame Bebauung ist dabei von besonderer Bedeutung.



Rückbau von Teilen einer Hofanlage

#### Empfehlung

In Anlehnung an die umliegende Bebauung, sind die Flucht der Bestandsbebauung sowie die Stellung des Gebäudes zur Straßenfront zu berücksichtigen.

Der Aufbau erfolgt auf einem rechteckigen Grundriss, auf welchem einfache Kuben, die in der Regel nicht mehr als 2 Vollgeschosse (in Hanglage mit ausgleichendem Sockelgeschoss) bemessen, aufbauen.

Es sind einfache Dachformen, Anbauten und Fassaden gemäß den oben genannten Empfehlungen zu wählen.

Bei Rückbau einzelner Gebäude oder Teilen von Hofanlagen müssen die raumbildenden Elemente zur Straßenseite erhalten werden. Dies gilt auch für wichtige ortsrandprägende Gebäude.





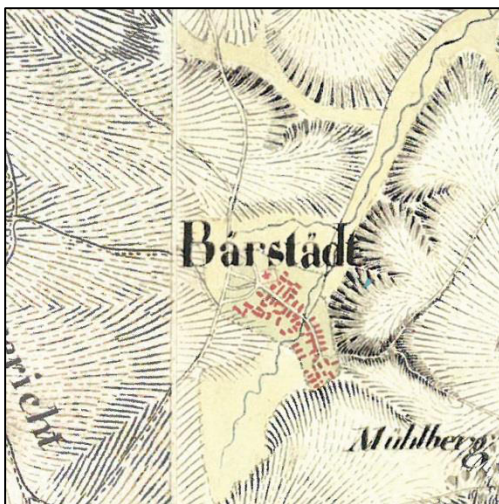
### 3. Betrachtung der einzelnen Ortsteile & Definition der Fördergebietsabgrenzung

#### 3.1 Bärstadt

##### Siedlungsstruktur und wesentliche, den Ortskern prägende Gebäude

Den Siedlungsursprung von Bärstadt bildet der mittelalterliche ovale Ortskern südlich angrenzend an die evangelische Dorfkirche. Während Kirche und Pfarrhaus auf einer großzügig bemessenen Freifläche stehen und noch den Bereich des ehemaligen Friedhofes erkennen lassen, rücken die übrigen Häuser dicht zusammen.

Das Dorf erweiterte sich entlang der Hauptstraße, also der heutigen Straße von Wambach nach Hausen vor der Höhe. Der Bachlauf der Walluf stellte eine erste natürliche Grenze dar. Im 16. und 17. Jahrhundert entstand jenseits dieses Bachlaufs ein weiterer Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung entlang des Weges nach Schlangenbad und der Borngasse. Beide Siedlungskerne weisen die für die Region typische Hofreitenstruktur auf.



Historische Siedlungsentwicklung von Bärstadt  
Quelle: Tranchot & von Müffling 1828

Historische Dorfansicht von Bärstadt



Hofreitenstruktur abgehend von der Hauptstraße



Hofanlage im Schlangenbader Weg

Der auf einem kleinen Hügel befindliche Bereich der evangelischen Kirche und des Pfarrhofes bildet die denkmalgeschützte Gesamtanlage. Der Turm der Kirche ist romanisch geprägt, das Schiff wurde 1709 als verputzter Saalbau mit Strebepfeilern erbaut. Der Pfarrhof schließt sich nördlich an den Kirchhof an und besteht aus einem großzügig dimensionierten Wohnhaus aus dem frühen 18. Jh. mit verputztem Erdgeschoss, Fachwerkobergeschoss und Krüppelwalmdach. Das Gelände samt Wirtschaftshaus wird teilweise von einer Mauer aus Naturstein begrenzt.



Die Ortsmitte ist gekennzeichnet durch einen Platz am Kreuzungspunkt von Hauptstraße, Backhausstraße, Rathausstraße und Schützenstraße. Die zentrale Anlage besitzt dorftypische Ausstattungselemente: gegenüber dem Kirchturm befindet sich das Rathaus, davor die Tanzlinde mit Holzpodest, der Brunnen und das Kriegerdenkmal. Von diesem Platz ausgehend, reihen sich die als Einzeldenkmale gelisteten, vorgründerzeitlichen Gebäude entlang der Hauptstraße und des Schlangenbader Weges als Bestandteil des alten Dorfkerns. Eine erste „moderne“ Dorferweiterung fand durch die Anlage von Grundstückspartellen entlang der Schulstraße, südwestlich des Dorfkerns, im Zuge des Schulneubaus von 1955 statt.



Evangelische Kirche mit Pfarrhaus im Hintergrund



Dorfmittelpunkt mit Tanzlinde

Zur wesentlichen, das Ortsbild prägenden Bebauung zählen die Hofanlagen der Hauptstraße 21 sowie 12 und 14 als Ensemble mit ihren Sichtfachwerkfassaden und das traufständige Wohnhaus der Hauptstraße 26 aus dem späten 18. Jahrhundert.

