1.0 Allgemeines

Durch Ermächtigung in der Hessischen Bauordnung und im Baugesetzbuch wird den Kommunen die sogenannte positive Baupflege ermöglicht. Hiervon hat die Stadt Dreieich in Form der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die historische Altstadt von Dreieichenhain Gebrauch gemacht. Das vorhandene Ortsbild der Altstadt soll erhalten, aber auch den Erfordernissen heutiger Funktion entsprechend entwickelt werden.

Aufgrund ihrer Doppelfunktion besteht die Satzung aus aktiven, dynamischen Festsetzungen, die auf § 91 (Örtliche Bauvorschriften) der Hessischen Bauordnung basieren, und passiven, konservierenden Festsetzungen auf Grundlage des § 172 Baugesetzbuch (Erhaltungssatzung).

2.0 Anlass für die Aufstellung einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung und deren Überarbeitung

Die Altstadt Dreieichenhain hat ihren eigenen, unverwechselbaren Charakter, der bestimmt ist durch seine soziale, wirtschaftliche und kulturelle Geschichte und Gegenwart. Er manifestiert sich wesentlich in Architektur und Ortsgestalt, in einem spezifischen Zusammenspiel von Landschaft und Bebauung, von Straßen- und Plätzen, die durch ortstypische Bauformen mit charakteristischen Fassadenmerkmalen gebildet werden.

Die bestehende Gestaltungs- und Erhaltungssatzung wurde 1999 beschlossen. Sie hat zum Ziel, die Eigenart der historischen Altstadt Dreieichenhains zu bewahren, aber auch zeitgemäß weiterzuentwickeln. Letzteres gelingt im Hinblick auf die Diskussion von Denkmälern als Klima- und Ressourcenschutz jedoch nur noch bedingt. Seit Beschluss der Satzung ist der Anpassungsdruck, dem Kulturdenkmäler ausgesetzt sind, gewachsen und neue Technologien zur nachhaltigen Energiegewinnung haben sich entwickelt. Die bestehende Satzung liefert keine Antworten auf die Frage, wie mit diesen Technologien umzugehen ist. Dem wird mit der Überarbeitung der Satzung Rechnung getragen.

Altstadt und Burg sind auch als Gesamtanlage denkmalgeschützt (Denkmalschutzgesetz). Anders als das Denkmalschutzrecht - das sich vor allem mit dem baugeschichtlichen und kulturhistorischen Wert des Bestandes befasst - kann die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung das städtische Leitbild für die städtebauliche Entwicklung der Altstadt umsetzen. Allerdings besteht grundsätzlich ein Vorrang des Denkmalschutzes vor der örtlichen Bauvorschrift; daher bleibt die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht für Vorhaben innerhalb der Gesamtanlage unberührt.

3.0 Ortsbildanalyse

Die fachliche Grundlage für die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1999 und somit der Überarbeitung ist die Ortsbildanalyse. Unter Beachtung der historischen Stadtentwicklung sind daraus die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung und die ortstypischen Gestaltmerkmale abgeleitet worden, die sich in den Vorschriften der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung wiederfinden.

Im Folgenden werden einige Aussagen der Ortsbildanalyse kurz dargestellt.

3.1 Historische Entwicklung und Charakteristik des Ortsbildes

Ausgehend von der um 950 gegründeten Burg Hayn hat sich die Altstadt von Dreieichenhain in zwei Schritten entwickelt, die sich in Ortsbild und Erschließungsstruktur ablesen lassen: In der zweiten Hälfte des 12. Jh. entstand zunächst eine Burgmannsiedlung, die 1256 Stadtrechte erhielt. 1350 wurde die Stadt durch eine Handwerkersiedlung bis zum Obertor vergrößert.

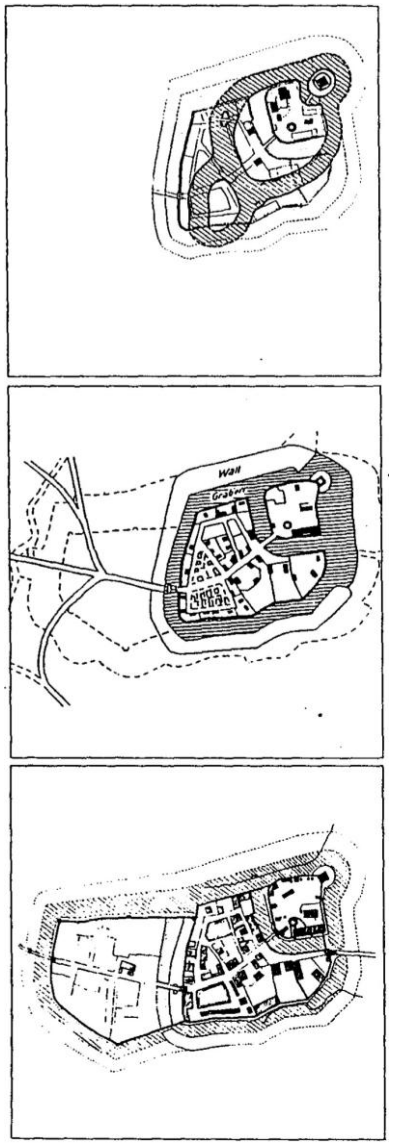
Der ältere Teil weist die größeren Grundstückszuschnitte von Burgmannenhöfen auf, während der neuere, südwestlich gelegene Teil aus kleinteiligeren Hofreiten besteht, die vor allem von Handwerkern erbaut wurden. Dominierend im Ortsbild ist der mitteldeutsch fränkische Fachwerkbau.

Im Straßennetz spiegelt sich die Zweiteilung wider: Während im älteren Teil eine haufendorfähnliche Struktur entstanden ist, sind im neueren Teil alle Seitenstraßen als Stichstraßen und Schleifen an die dominante Fahrgasse angebunden. Sie war ursprünglich die einzige Durchgangsstraße des Ortes und bildet das „Rückgrat" des Siedlungskörpers nicht nur aufgrund ihrer Lage und Erschließungsfunktion, sondern auch durch ihre im Verhältnis zu den übrigen Straßen deutlich größere Breite.

Die Straßenräume werden durch eine konsequente Straßenrandbebauung gefasst: die Fassaden bilden die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Bereich; es gibt keine Vorgärten.

Die Straßenrandbebauung weist eine größere bauliche Dichte auf als die rückwärtigen Grundstückszonen, in denen Wirtschafts- bzw. Nebengebäude und Gärten bestehen. Ein größerer unbebauter Bereich mit Gärten findet sich im Norden an der Stadtmauer zwischen Sandgasse und Spitalgasse.

Die Baustruktur lässt sich auch in der Dachlandschaft ablesen, die insbesondere von erhöhten Punkten in der Umgebung des Stadtteils erlebbar ist. Besondere ortsbildprägende Elemente sind die Stadtmauer, die vor allem in den Seitenstraßen und aus der südöstlich angrenzenden freien Landschaft sichtbar wird, Burgruine und Untertor als nordöstlicher Abschluss der Stadtanlage sowie das Obertor als südwestlicher Abschluss.



Entwicklung Dreieichenhains vom ottonischen Königshof zur zweiteiligen Stadtanlage mit Burg (aus: Dreieichenhain, Broschüre 1965)

Heute ist die Altstadt noch immer von den Fachwerkhäusern aus dem 14. und 18. Jahrhundert und den Ruinen der Burganlagen geprägt. Für dieses historische Ambiente ist Dreieichenhain bekannt; es hat nicht nur für die Identifikation der Bewohner und Bewohnerinnen mit ihrer Stadt, sondern auch für den Fremdenverkehr große Bedeutung.

Der noch immer erhaltene geschlossene Eindruck der Altstadt ist vor allem auf das bis Ende des 19. Jh. geltende Verbot zurückzuführen, außerhalb der Stadtmauer zu bauen. Aufgrund der ungünstigen Verkehrslage abseits der heutigen B 3 blieb Dreieichenhain vor einer Expansion Mitte des 19. Jahrhunderts, wie sie in vielen Städten stattfand, unberührt.

Erst um die Jahrhundertwende wuchs die Stadt in Richtung Schießbergstraße und Hainer Chaussee. Nach dem 2. Weltkrieg siedelten sich Gewerbebetriebe an, die weitere Wohnbebauung nach sich zog. Die Stadt Dreieich dehnte sich so allmählich in Richtung B 3 aus, die Altstadt Dreieichenhains geriet in eine Randlage.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich innerhalb der Stadtmauer bildet ein in sich homogenes, historisch gewachsenes Ensemble. Selbst die Bebauung, die unmittelbar an diesen Bereich angrenzt, weist einen davon erheblich abweichenden Charakter auf. Bereits eine Ausweitung des Geltungsbereichs auf die Fahrgasse 1, 2, 4 und 6, lässt sich nicht begründen, da sich auch hier gänzlich andere gestalterische Prinzipien finden, als innerhalb der Stadtmauer.

Der noch weitgehend unbebaute Landschaftsraum östlich der Stadtmauer, insbesondere die Geißwiesen und die alten Befestigungsanlagen mit Wällen und Gräben sind wichtiger Bestandteil des Altstadtensembles. Unzweifelhaft ist auch deren Erhalt ebenso wie der Erhalt der Ortsrandsilhouette eine wichtige städtebauliche Aufgabe. Da die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung nicht die hierzu erforderlichen bodenordnenden Festsetzungen treffen kann, endet ihr Geltungsbereich unmittelbar außerhalb der Stadtmauer (siehe Karte des Geltungsbereichs in der Anlage).

4.0 Zu den Vorschriften der Satzung

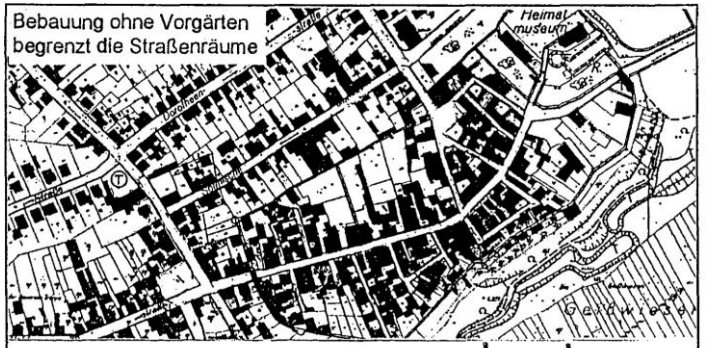
4.1 Leitbild für die künftige städtebauliche und architektonische Entwicklung

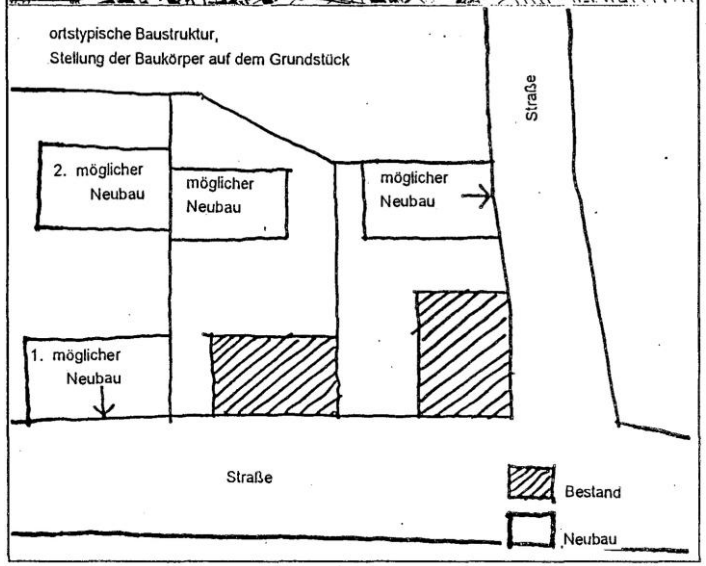
Die Erhaltung des Ortsbildes setzt ein Leitbild voraus, das auf einer Definition der ortstypischen Gestaltmerkmale beruht. Dieses Leitbild soll den Rahmen für die individuelle Architektur der Einzelgebäude bilden. Die ortstypischen Gestaltmerkmale sind in den Vorschriften der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung fixiert. Sie sollen dazu beitragen, dass die das Ortsbild prägende Gestalt der historischen Gebäude und ihres Umfeldes bei Veränderungen erhalten bleibt.

Neubauten im Altstadtbereich erfordern große Sensibilität auf Seiten der Bauherren und der Planer und Planerinnen. Durch die Anwendung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung entsteht nicht „automatisch" gute Architektur. Im historischen Stadtgefüge müssen Neubauten sensibel auf ihre bauliche Umgebung und den Straßenraum abgestimmt werden. Standard-Konzepte reichen nicht aus, um das städtebauliche Leitbild mit Leben zu erfüllen.

Bei allen Vorschriften der Satzung bleibt ein Spielraum gewahrt, der sowohl gestalterisch, als auch hinsichtlich der Kosten auf den Einzelfall abgestimmte Lösungen zulässt.

Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung fordert nicht die Imitation historischer Bauformen. Der historische Kontext kann mit zeitgemäßer Architektursprache weiterentwickelt werden. Auch sinnvolle neue Nutzungen, die der historischen Struktur neues Leben bringen, sind erwünscht. Neue Architektur und neue Nutzungen müssen sich aber im Rahmen des städtebaulichen Leitbildes bewegen.





4.2 Baukörper

Die Vorschriften des § 5 der Satzung zielen auf die Erhaltung der Baustruktur und des Straßenraumes ab. Sie betreffen die Bedeutung des Gesamtgebäudes für das Ortsbild, während sich alle weiteren Bestimmungen auf die Teile des einzelnen Gebäudes beziehen. So ist es ein entscheidendes Merkmal des Ortsbildes, dass der Straßenraum unmittelbar durch Gebäude, nicht durch Vorgartenzonen begrenzt wird. Wenn dies in einem Fall, z.B. zugunsten von Parkplätzen vor dem Gebäude aufgegeben würde, dann würde der Eindruck einer Baulücke in dem ansonsten konsequent geschlossenen Straßenraum entstehen. Deshalb müssen gem. § 5 (1) auf allen Grundstücken immer zuerst die straßenseitigen Grundstücksgrenzen bebaut sein, bevor im hinteren Grundstücksbereich weitere Gebäude errichtet werden können.

Die weiteren Absätze des § 5 der Gestaltungssatzung regeln die Gesamtform des Gebäudes (Breite, Vor- und Rücksprünge) und ob es sich zur Straße mit seiner Traufe oder mit seinem Giebel präsentiert. Dabei wird in § 5 (2) auch sichergestellt, dass zunächst eine Orientierung an einem historischen Bestand erfolgt, sofern dieser vorhanden ist.

Die Höhe des Baukörpers muss nicht geregelt werden, da gem. des hier geltenden § 34 BauGB und des teilweise im Geltungsbereich liegenden Bebauungsplans ohnehin nur höchstens zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach zulässig sind; Variationen in der konkreten Ausprägung der Trauf- und Forsthöhe sind – da ortsbildtypisch – erwünscht.

4.3 Dachgestaltung

4.3.1 Dachformen, Dachneigung

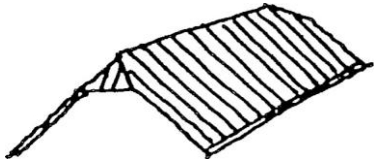
Die Altstadt ist geprägt durch relativ steil geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Eine freie Auswahl unter heute herstellbaren Dachformen könnte zu gravierenden Disharmonien in Dachlandschaft und Ortsbild führen. Daher sind die zulässigen Dachneigungen und Formen beschränkt. Die festgesetzte Dachneigung von 45° - 55° schöpft den im historischen Befund gegebenen Spielraum voll aus.

Für die Nebengebäude wurden großzügigere Bestimmungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen und Dachneigungen erlassen, weil die Dachflächen hier meist kleiner und daher weniger bedeutend für das Ortsbild sind.

Hauptgebäude

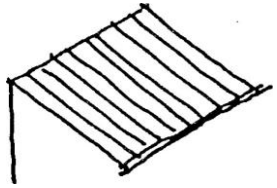
Satteldach

Krüppelwalmdach



Nebengebäude

auch Pultdach

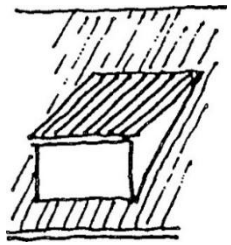


4.3.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Die historische Dachlandschaft bestand aus großen Dachflächen ohne Gauben, Aufbauten oder Dacheinschnitte. Die Dächer hatten ursprünglich die Funktion als Speicher für Erntegut. Allenfalls kleine Kammern hinter den Giebeldreiecken wurden als Wohnraum genutzt.

Die heute gewünschte Belichtung des Dachgeschosses stellt daher einen intensiven Eingriff in das Ortsbild dar. Sie muss nach einheitlichen Prinzipien erfolgen, damit der Eingriff mit dem Ziel der Erhaltung des Ortsbildes möglichst verträglich bleibt. Deshalb erfolgt ein Rückgriff auf die ebenfalls historische, wenn auch für andere Gebäudetypen übliche Gaube.

Gebäude mit Schleppdach

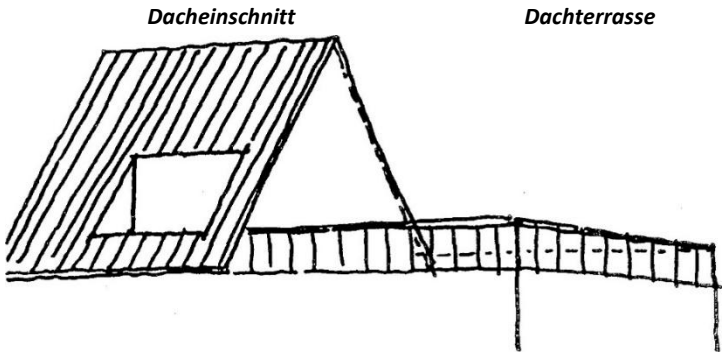


… mit Giebeldach

Zwerchhaus mit Walmdach

Sie hat den Vorteil gegenüber dem Dachflächenfenster oder dem Dacheinschnitt, dass sie der Technologie des Fachwerkbaus und in ihren Materialien der übrigen Dachkonstruktion und -deckung entspricht. Ein Dachflächenfenster stört die Dachfläche durch den Wechsel zu einem Material und zu einer Technik, die mit dem historischen Gebäude nichts mehr gemein haben. Daher wirkt das Dachflächenfenster als massive Störung in der Altstadt und wird in § 7 (1) ausgeschlossen.

Auch Dacheinschnitte und Dachterrassen verändern die Struktur der Dachlandschaft nachhaltig. Da sie andererseits den Wohnwert eines Hauses deutlich steigern, sind die überall dort zugelassen, wo sie von der Straße aus nicht gesehen werden können.



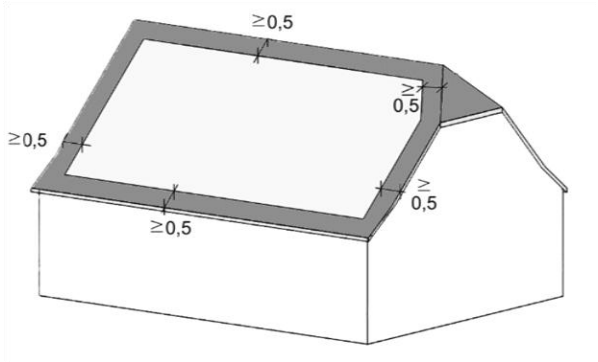
4.3.3 Dacheindeckung

Die historische Dacheindeckung bestand aus homogenen Flächen mit lebendiger Oberflächenstruktur. Form und Farbe der Dacheindeckung war von den wirtschaftlichen Bedingungen der Bevölkerung und den in der Region verfügbaren Baustoffen abhängig. Vorherrschend waren kleinteilige Tonziegeltypen, überwiegend unglasiert, meist als Biberschwanzziegel. Tonziegel setzen mit der Zeit eine Patina an. Die unterschiedliche Oberflächenstruktur sowie die spezifische Licht- und Feuchtigkeitsaufnahme bewirken ein in sich abwechslungsreiches, die Dachlandschaft belebendes Bild. Die ursprünglich vorherrschende Farbe war, bedingt durch die verfügbare Tonerde und die entsprechend erforderliche Branddauer, rot bis rotbraun. Erst durch moderne Einfärbungstechniken ist quasi das gesamte Farbenspektrum als Eindeckungsfarbe möglich.

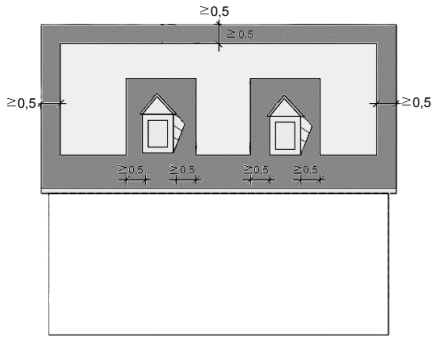
Um dem historischen Erscheinungsbild wieder möglichst nahe zu kommen, ist eine Dacheindeckung in roter bis rotbrauner Farbe vorgeschrieben (§ 8 der Satzung). Speziell für die Fachwerkhäuser sind rote Biberschanzziegel gefordert, da nur diese die historisch adäquate Dacheindeckung darstellen. Sofern alte Materialien weiterverwendet werden können, soll dies geschehen, da auch das Baumaterial im Laufe der Zeit Teil der Identität eines Ortes und damit zu einem Element des Ortbildes wird.

4.4 Solaranlagen

Die Aspekte der Nachhaltigkeit gewinnen zunehmend an Bedeutung bei den gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen an Wohngebäude. Dies betrifft sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Gesichtspunkte. Die Gebäude sollen den aktuellen Klimaschutz- und -anpassungszielen der Stadt und den Bestrebungen der Bauherren zur energetischen Optimierung ihrer Gebäude gerecht werden können. Diesem Anpassungsdruck sind insbesondere Denkmäler ausgesetzt. Aus diesem Grund wird in der Satzung ein offener Umgang mit Solaranlagen gewählt. Um den Eingriff mit dem Ziel der Ortsbilderhaltung möglichst verträglich zu gestalten, ist es erforderlich, dass die moderne Ausrüstung der Gebäude mit Solaranlagen nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt. Demnach sollen Solaranlagen möglichst auf untergeordneten Dachflächen der Nebengebäude angebracht werden. Zusätzlich tragen eine zurückhaltende Gestaltung durch eine rechteckig, geschlossene Anordnung der Module mit einheitlichem Abstand zu den Dachkanten und matte Färbung zu einer besseren Verträglichkeit mit dem historischen Bestand bei.



Beispielhafte Anordnung einer Solaranlage auf einer nicht rechteckigen Dachfläche



Beispielhafte Anordnung einer Solaranlage auf einer Dachfläche mit Gauben

4.5 Fassadengliederung

Die allen Gebäuden im Geltungsbereich der Satzung eigene Fassadengliederung basiert auf der Anordnung der Fenster auf horizontalen Achsen; teilweise sind auch vertikale Bezüge der Öffnungen zu erkennen, die nicht immer nur symmetrisch angelegt sind. Die Fassaden der Fachwerkhäuser sind zusätzlich durch die sichtbaren Konstruktionsteile, wie durchlaufende Schwellen, Deckenkonstruktionen oder durchlaufenden Traufabschluss gegliedert. Die Vertikalgliederung der Fachwerkgebäude entsteht vor allem durch die Anordnung der Fenster auf vertikalen Achsen und durch senkrechte Fachwerkständer. Die Erhaltung dieser zentralen ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale sichert § 10 (1-3) der Satzung.

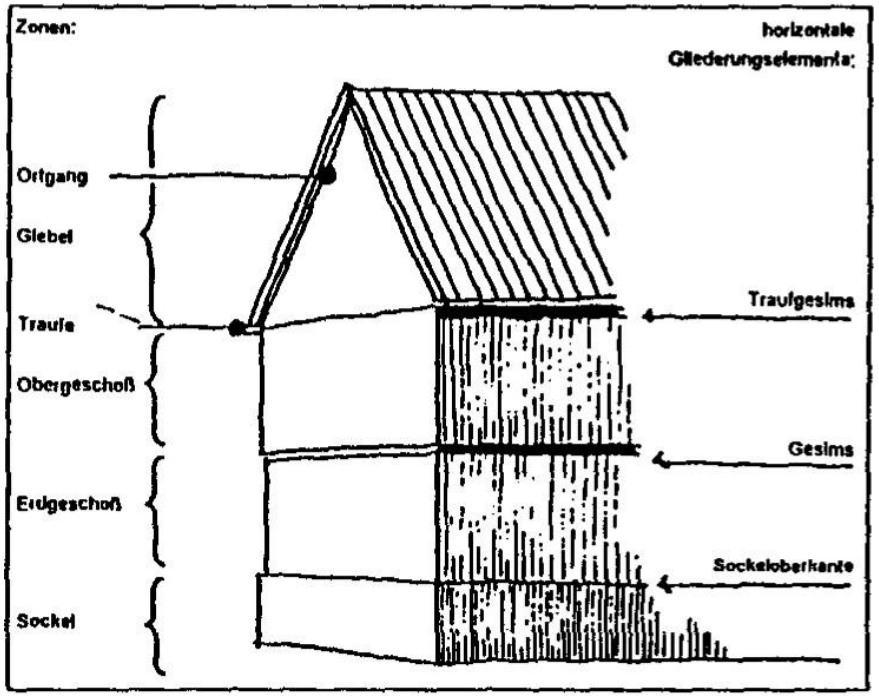
Grundsätzlich soll „vorgetäuschte" Gestaltung ausgeschlossen werden. Die vermeintliche „Verschönerung" des Straßenbildes durch romantisierende Elemente, wie z.B. aufgeblendetes Fachwerk, stimmt nicht mit den Zielen der Satzung überein. Solche Maßnahmen sind im Gegenteil der Pflege und Erhaltung des Ortsbildes abträglich, da sie Elemente imitieren, die nicht wirklich vorhanden sind. Sie sind daher gemäß der Satzung unzulässig.

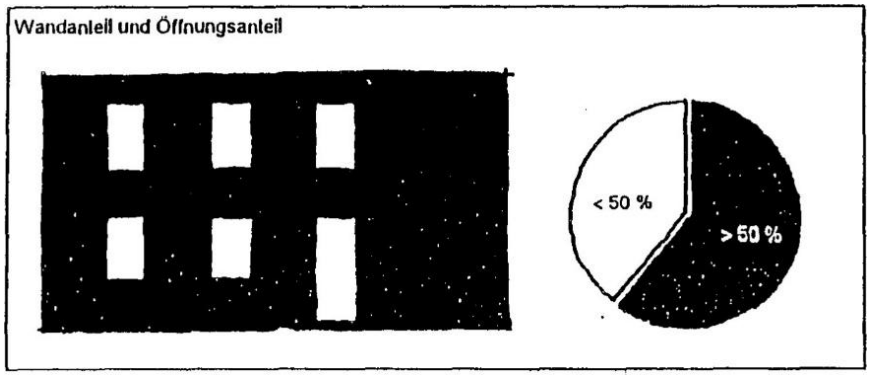
Besonders störend können sich auch Be- und Entlüftungsöffnungen, Abgasöffnungen, Klimageräte sowie ähnliche Installationen in der Fassade auswirken. Daher setzt die Gestaltungssatzung fest, dass diese sich in die Fassadengestaltung einfügen müssen.

Innerhalb der Dreieichenhainer Altstadt ist die „flächige Lochfassade" ein prägendes Gestaltungselement. Fenster und Türen bilden dabei innerhalb der ansonsten geschlossenen Fassade isolierte Öffnungen, die ihrerseits Gliederungselemente der Fassade sind. Um die Charakteristik der Lochfassade zu erhalten ist sie in § 10 (9) der Satzung gesichert.

Obwohl jedes der Gebäude der Altstadt eine individuelle Gestalt besitzt, werden alle zusammen als Ensemble, als zusammengehörige Gruppe erlebt. Ihre Gemeinsamkeit liegt vor allem darin, dass sie mit handwerklichen Techniken aus einheitlichen, natürlichen Werkstoffen hergestellt wurden. Die Satzung bewahrt durch die Beschränkung der Materialien in § 11 dieses ortsbildprägende Merkmal. Da jedoch auch zeitgemäße Konstruktionen mit modernen Materialien die historische Struktur neu interpretieren können, sind sie in einem definierten Rahmen zulässig.

Unbeschadet denkmalpflegerischer Ziele wird im Rahmen der Satzung keine Rekonstruktion historischer Farbgestaltung angestrebt. Für größere zusammenhängende Bereiche ist dies ohnehin nicht möglich. Mit den Vorschriften der Satzung soll vielmehr ein Rahmen gesteckt werden, der einen Gestaltungsspielraum offenhält, und dabei insgesamt einen gemeinsamen Farbklang anstrebt.



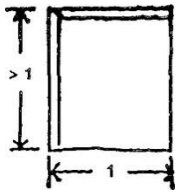


Anlage 2 Erläuterungen der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Dreieichenhain

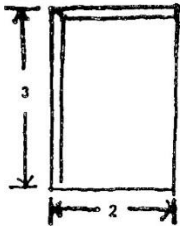
Fenster und Türen machen das Gesicht eines Hauses aus. Die historische Bebauung zeigt durchgängig aufrecht stehende Rechtecke als Öffnungsformate. Da zur Bauzeit der Gebäude ungeteilte größere Glasflächen nicht herstellbar waren, ist das ortsbildprägende Fenster als Sprossenfenster ausgebildet. Ungeteilte Fenster treten in historischen Gebäuden und in deren Umfeld störend als dunkle Höhlung in der Fassade in Erscheinung. Ihre aussagelose Fläche wirkt in der differenzierten, gegliederten Fassade disharmonisch. Die Satzung enthält in § 12 folgerichtig sowohl Vorgaben für das Seitenverhältnis der Öffnungsformate, als auch verschiedene Lösungsmöglichkeiten für die Fensterteilung.

Seitenverhältnis von Fassadenöffnungen

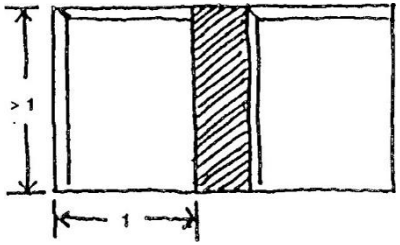
Mindestverhältnis ausnahmsweise im Bestand

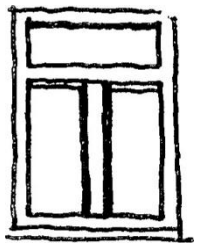


Regellösung



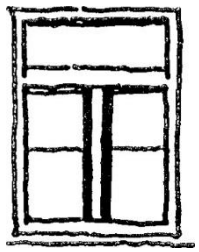
Unterteilung größerer Öffnungsbreiten





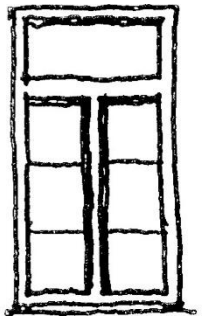
Galgenfenster

(§ 12 Abs. 1 Nr. 1)



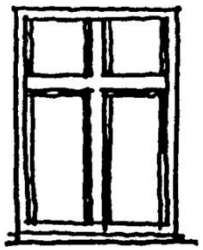
Galgenfenster mit zusätzlicher waagerechter Mittelteilung

(§ 12 Abs. 1 Nr. 2)



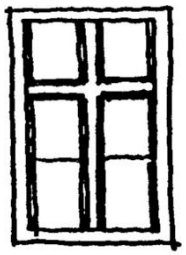
Galgenfenster mit zusätzlicher waagerechter Drittelteilung

(§ 12 Abs. 1 Nr. 2)



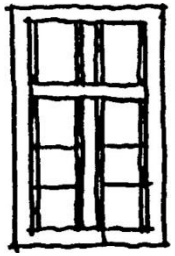
Kreuzteilung

(§ 12 Abs. 1 Nr. 3)



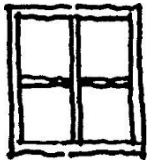
Kreuzteilung mit zusätzlicher waagerechter Mittelteilung

(§ 12 Abs. 1 Nr. 4)



Kreuzteilung mit zusätzlicher waagerechter Drittelteilung

(§ 12 Abs. 1 Nr. 4)



zentrierte Kreuzteilung

(§ 12 Abs. 1 Nr. 5)

Als Material für Fenster ist grundsätzlich Holz als das der historischen Bebauung angemessene Material vorgeschrieben; in bestimmten Ausnahmefällen lässt die Satzung auch Kunststoff zu. Die Denkmalschutzbehörde kann aber in diesem Punkt ungeachtet der Satzung zwingend das Material Holz fordern.

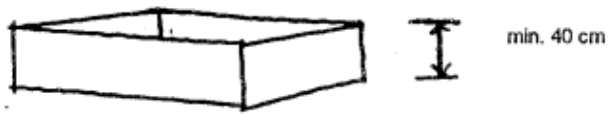
Der Einbau von Schaufenstern in historische Gebäude stellt besondere Anforderungen an die gestalterische Einfügung. Da Läden und Gastronomie zur Belebung der Altstadt - vor allem in der Fahrgasse - erwünscht sind, müssen hier geeignete Konzepte gefunden werden. Die Bestimmungen der Satzung liefern dazu den Rahmen, der gewährleistet, dass ortsbildprägende Merkmale der Fassadengestalt berücksichtigt und erhalten werden.

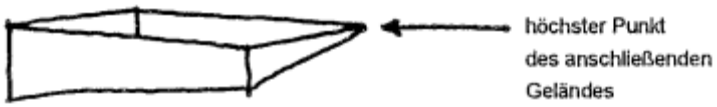
4.6 Sockelbereich

Nahezu alle Gebäude in der Altstadt weisen Sockel unterschiedlicher Höhe auf. Diese stellen ein weiteres ortstypisches Gestaltelement dar. Gebäude ohne Sockel würden im Geltungsbereich der Satzung als nicht eingefügt negativ auffallen. Daher verlangt die Satzung in § 13 nicht nur die Ausbildung von Sockelbereichen, sondern schützt diese auch vor Störungen, z.B. durch Schaufenster oder andere Elemente, die die horizontale Fassadengliederung durch Überdeckung beeinträchtigen könnten.

Die Empfehlung, dass Rotliegender Sandstein oder in Oberflächenstruktur und Farbe ähnliches Material eingesetzt werden soll, folgt aus der Zugehörigkeit dieses Materials zu der Gruppe der in Dreieichenhain historisch verwendeten Baustoffe. Straßenbild und ortstypische Farbzusammenhänge sind hier durch Rotliegenden Sandstein geprägt; für die Erhaltung der Identität des Stadtbildes ist es wichtig, dass dieses Gestaltelement weiter Verwendung findet.

Sockelhöhe

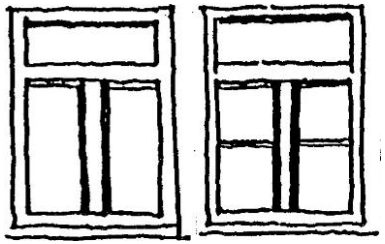




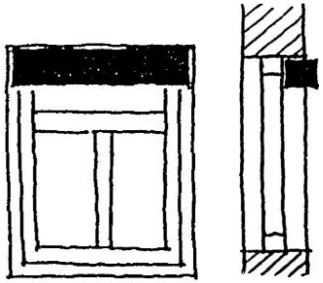
4.7 Besondere Bauteile

Die bereits in Abschnitt 4.2 genannte ortsbildprägende Baustruktur kann durch verschiedene Elemente nachhaltig gestört werden, z.B. durch Balkone und Loggien, Vordächer, Vor- und Anbauten, Fensterläden, Gitter, Markisen, etc. Um diese Elemente im Rahmen des Zieles der Erhaltung und Pflege des Ortsbildes zu ermöglichen, gibt die Satzung in den § § 14, 15 und 16 Regeln für ihre Integration in die bestehende Bebauung vor.

Balkone und Loggien z.B., die den Wohnwert erhöhen können, werden überall dort zugelassen, wo sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Fensterläden, Gitter, Markisen, etc., werden einheitlichen Gestaltungsvorgaben unterworfen, die sicherstellen, dass Fassadengliederungen nicht gestört und Straßenräume nicht verunstaltet werden.



Ortstypische Fensterteilungen weisen die hervorgehobene „T-Gliederung“ auf



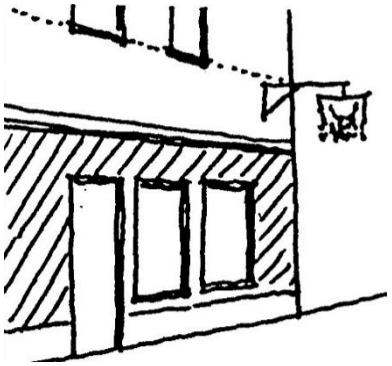
Störender und nicht mehr zulässiger Eingriff: Rollladenkasten in der Fensteröffnung (links: in der Ansicht, rechts: im Schnitt)

4.8 Sonstige bauliche und andere Anlagen

Auch Zäune und Mauern bestanden in früherer Zeit aus natürlichen, ortsgebundenen Materialien in handwerklicher Verarbeitung. Heute sind industriell vorgefertigte Massenprodukte aus Materialien erhältlich, die sich nicht in das Straßenbild einfügen. Die Satzung trifft daher in § 17 einige Festsetzungen über Höhe und Beschaffenheit zukünftiger Einfriedungen, die an die traditionelle Gestaltung anknüpfen.

Die Stadtmauer, die auch die Grenze der historischen Altstadt markiert, ist in weiten Teilen noch erhalten. Bedauerlicherweise sind in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Anbauten unterschiedlichster Art und zahlreiche Durchbrüche entstanden. Zukünftig sollen jedoch weitere Anbauten und Durchbrüche verhindert werden. Dies soll zum Schutz, wie zur Erlebbarkeit dieses ganz besonderen Merkmals des Dreieichenhainer Ortsbildes beitragen. Mit den Bestimmungen des § 18 der Satzung soll auch dokumentiert werden, dass der Stadtmauer eine ähnliche Bedeutung zukommt, wie der Burgruine.

Die Festsetzungen des § 19 der Gestaltungssatzung bezüglich Werbeanlagen verfolgen das Ziel, Beeinträchtigungen der ortstypischen Gestaltmerkmale zu minimieren. Daher werden Beschränkungen hinsichtlich Art, Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen formuliert.



Zulässige Bereiche für die Anbringung von Werbeanlagen in der Fassade