

# RheinlandPfalz

Ministerium für  
Landwirtschaft, Weinbau und Forsten



## Nachrichten aus der Landeskulturverwaltung



## Das Modellvorhaben Dorferneuerung

„Gestaltanalytische Aussagen zur Dorferneuerung“

|  |  |
|--|--|
| Herausgeber:                                 | Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten, Rheinland-Pfalz - Abteilung Landeskultur, Große Bleiche 55, 6500 Mainz  |
| Schriftleitung:                              | Vermessungsdirektor A. Lorig (verantwortlich)<br>und Amtsrat H. Jens,<br>Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten, Große Bleiche 55, 6500 Mainz   |
| Gestaltung,<br>Reproduktion<br>und Vertrieb: | Luftbild- und Rechenstelle der Landeskulturverwaltung Rheinland-Pfalz, Bauhofstr. 4, 6500 Mainz  |
| Druck:                                       | Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten, Große Bleiche 55, 6500 Mainz  |
| Ständige Mitarbeiter:                        | <p>Vermessungsdirektor Müllen (Bezirksregierung Koblenz)<br/> Regierungsdirektor Meyer (Bezirksregierung Trier)<br/> Regierungsdirektor Wulf (Bezirksregierung Rhh.-Pf.)<br/> Ltd. Regierungsdirektor Dr. Fleck (Kulturamt Prüm)<br/> Obervermessungsrat Lichtenthal (Kulturamt Trier)<br/> Regierungsdirektor Senftleben (Kulturamt Bernkastel-Kues)<br/> Obervermessungsrat Epping (Kulturamt Westerbürg)<br/> Verwaltungsangestellter Dr. v. Saucken (Kulturamt Mayen)<br/> Ltd. Regierungsdirektor Zillien (Kulturamt Worms)<br/> Obervermessungsrat Neumann (Kulturamt Neustadt)<br/> Verwaltungsangestellter Dr. Meier (Kulturamt Kaiserslautern)<br/> Obervermessungsrat Klaus Wagner (Kulturamt Simmern)<br/> Vermessungsdirektor Bossenmaier (KA SIM, Nst. KH)<br/> Vermessungstechnische Angestellte Dorothee Heidenreich<br/> (Luftbild- und Rechenstelle, Mainz)</p> |



## Vorwort


Es ist eine vorrangige Aufgabe der Dorferneuerung, der fortschreitenden Zerstörung des dörflichen Lebensraumes Einhalt zu gebieten und die Dörfer als Träger des wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens im ländlichen Raum zu stärken.

Daher hat das Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten frühzeitig ein Modellvorhaben in Auftrag gegeben, welches auch gestaltanalytische Aussagen zur Dorferneuerung enthalten sollte.

Herrn Prof. Dr. Dennhardt ist dafür zu danken, daß er im Rahmen seiner Modelluntersuchungen verallgemeinerungsfähige Aspekte der Ortsbildgestaltung erarbeitet hat. Sie münden in Methoden der Gestaltanalyse, die für den Bürger nachvollziehbar und begreifbar gemacht werden. Die daran anknüpfenden Gestaltungsempfehlungen lassen sich auf die Dörfer der Region Rheinhessen-Pfalz übertragen und sind daher ein weiteres wichtiges Ergebnis dieser Untersuchung.

Ich hoffe, daß die wertorientierten und wegbestimmenden Arbeiten des Herrn Prof. Dr. Dennhardt der ideenlosen Übernahme städtischer Vorbilder in das Dorf wirksame Akzente entgegensetzen können.

Die vorliegende Broschüre soll Gemeinden, Ratsmitgliedern und Planern, aber auch den Bewohnern unserer Dörfer hierfür eine Hilfe sein.

  
Minister für Landwirtschaft,  
Weinbau und Forsten

## Modellvorhaben Dorferneuerung

Das Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten hat 1984 eine landesweite Untersuchung zum Thema Dorferneuerung als projektgebundene Modelluntersuchung und Zweckforschung vorbereitet. Zu diesem Zweck wurden insgesamt 5 Forschungs- und Planungsprojekte an die Fachhochschule Trier, Prof. Gläser (1984), die Fachhochschule Koblenz, Prof. Lammert (Februar 1985) und die Universität Kaiserslautern, Prof. Dr. Dennhardt (Mitte 1985) vergeben.

Zweck dieser Untersuchungen war es, das vorhandene Grundlagenwissen zur Dorferneuerung zu verbessern, aus der praktischen Durchführung von 5 unterschiedlichen Planungsabläufen Erfahrungen für Vorgehensweise, Inhalt und Planungsaufwand bei Dorferneuerungsgemeinden zu gewinnen und allgemeine Empfehlungen für die künftige Dorferneuerungspraxis zu formulieren.

Als Modellgemeinden wurden die Orte Holsthum, Mandel, Ungstein, Lonsheim und Glan-Münchweiler ausgewählt.

In allen Modellorten sind im Rahmen der Modelluntersuchung Dorferneuerungskonzepte erarbeitet worden. Die Modelluntersuchung hat für diese Gemeinden einen vertieften Einstieg in die Dorferneuerung bewirkt.

Die Ergebnisse des Modellvorhabens liegen nun vor. Sie erweitern das vorhandene Grundlagenwissen über Dorferneuerung und stützen dabei besonders bisherige Vermutungen und Erkenntnisse über die Dorferneuerungsplanung. Sie geben wertvolle Hinweise für die Dorferneuerungspraxis.

Aus den umfangreichen Ergebnisberichten wurden seitens des Auftraggebers vier verallgemeinerungsfähige Themenschwerpunkte

1. Planungsschritte der Dorferneuerung
2. Gestaltanalytische Aussagen zur Dorferneuerung
3. Beitrag zur anschaulichen Dorferneuerungsplanung
4. Planungsbedarf und Planungsaufwand

gebildet. Sie werden als Sonderhefte Nr. 2 bis 5 der Schriftenreihe "Nachrichten aus der Landeskulturverwaltung Rheinland-Pfalz" veröffentlicht.

Die Schriftleitung



# **Das Modellvorhaben Dorferneuerung des Landes Rheinland-Pfalz**

Studie zum Thema

## **„Gestaltanalytische Aussagen zur Dorferneuerung“**

anhand einer projektgebundenen Modelluntersuchung und  
Zweckforschung am Beispiel der Gemeinden Ungstein, Lonsheim  
und Glan-Münchweiler

Auftraggeber: Land Rheinland-Pfalz,  
Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und  
Forsten

Auftragnehmer: Universität Kaiserslautern,  
Fachbereich Raum- und Umweltplanung

Projektleiter: Prof. Dr.-Ing. Hans Dennhardt,  
Lehr- und Forschungsgebiet Ländliche Ortsent-  
wicklungs- und Ortserneuerungsplanung

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. Josef Herde

weitere Mitarbeiter: Dietmar Bastian - Günther Beckermann - Wolfgang Becker -  
Andreas Bender - Claus Dillinger - Carmen Fischer -  
Uwe Gratz - Franz Kattler - Reinhard Kermann -  
Jörg Lendle - Hans Lengin - Joachim Magin -  
Reinhold Meister - Manfred Schäfer - Ursula Schneider -  
Thomas Schwendler - Hajo Schu - Barbara Strack -  
Yvonne Woll - u.a.

### **Ein Beitrag der Landeskulturverwaltung zur Europäischen Kampagne für den ländlichen Raum**

Der Europarat und seine 21 Mitgliedsstaaten veranstalten 1987 und 1988 eine Kampagne für den ländlichen Raum.

Von dieser Kampagne werden wichtige Impulse für den ländlichen Raum in ganz Europa erwartet.

Neben einigen greifbaren Ergebnissen im Rahmen von Pilot-/Modellprojekten geht es besonders darum, hinreichendes Problembewußtsein für den ländlichen Raum in Politik, Wirtschaft und Wissenschaft wachzurütteln. Auf einem breiten Fundament öffentlicher Meinung - auch und gerade bei den Menschen im städtischen Verdichtungsraum - soll die Bereitschaft geweckt werden, dem ländlichen Raum entsprechend seiner Bedeutung hinreichende Aufmerksamkeit zu widmen.

Der Europarat mißt dabei der sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Wiederbelebung und Erneuerung der Dörfer eine zentrale Rolle bei. Auch das zur Unterstützung der Europäischen Kampagne für den ländlichen Raum vom Ministerrat in Rheinland-Pfalz beschlossene 12-Punkte-Rahmenprogramm mit einer Vielzahl von Einzelveranstaltungen gibt der Dorferneuerung ein besonderes Gewicht.

Bei der Eröffnung der Europäischen Kampagne in Rheinland-Pfalz im Rahmen des Dorferneuerungssymposiums wurde die Dorferneuerungsplanung als wichtiger Baustein der Dorferneuerung herausgearbeitet.

In einem Modellvorhaben "Dorferneuerung" hat das Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten die Dorferneuerungsplanung klärenden Fragestellungen zugeführt.

Die in vier Sonderheften der Nachrichten aus der Landeskulturverwaltung veröffentlichten Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen dienen allen an Dorferneuerung Interessierten zur Orientierung; sie geben Hilfestellung und Impulse.

Sie sind ein wichtiger Beitrag der Landeskulturverwaltung zur Dorferneuerung und zur Europäischen Kampagne für den ländlichen Raum.

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

|  | Seite |
|--|-------|
| 1. Einleitung .....  | 9     |
| 1.1 Das Winzerdorf als Fremdenverkehrsort .....  | 9     |
| 1.2 Planungsrelevante Aspekte der Fremdenverkehrsentwicklung .....                             | 11    |
| 2. Bewertungsgrundlagen für die Ortsbildgestaltung .....                                       | 14    |
| 2.1 Funktionaler Gestaltungsanspruch .....   | 14    |
| 2.2 Gesellschaftspolitische Aufgabe Ortsbildgestaltung .....                                   | 14    |
| 2.3 Nutzeransprüche und Gestaltwerte .....   | 15    |
| 2.4 Entwicklungsgrundlagen .....   | 15    |
| 2.5 Ortsspezifischer Entwicklungsansatz .....  | 18    |
| 2.5.1 Entwicklungsziele .....  | 18    |
| 2.5.2 Problemschwerpunkte .....  | 20    |
| 2.6 Gestaltungsbewußtsein der Bürger .....   | 20    |
| 3. Gestaltanalyse .....  | 22    |
| 3.1 Methoden der Gestaltanalyse .....  | 22    |
| 3.1.1 Situationsanalyse .....  | 22    |
| 3.1.2 Gestaltungsgrundlage für die Ortsbildpflege .....  | 24    |
| 3.1.3 Typische Gestaltungsmerkmale .....   | 30    |
| 3.1.4 Qualitätsmerkmale der Ortsgestalt .....  | 32    |
| 3.1.4.1 Raumbegrenzende Elemente .....   | 32    |
| 3.1.4.2 Raumordnende Elemente .....  | 32    |
| 3.1.4.3 Raumleitende Elemente .....  | 32    |
| 3.1.4.4 Raumgliedernde Elemente .....  | 32    |
| 3.1.4.5 Folgerungen .....  | 32    |
| 3.1.4.6 Forderungen für die Gestaltung .....   | 32    |
| 3.2 Entwicklungskonzept .....  | 35    |
| 3.2.1 Probleme und Ziele einer Ortsentwicklung am Beispiel Deidesheim ...                      | 35    |
| 3.2.2 Grundlage zur Umsetzung der örtlichen Entwicklungsziele am Beispiel<br>Grünplanung ..... | 36    |
| 3.2.3 Das Konzept .....  | 37    |
| 3.3 Ergebnisse der Gestaltanalyse .....  | 38    |
| 3.3.1 Fassadengliederung .....   | 38    |
| 3.3.2 Details am Dach .....  | 39    |
| 3.4 Umsetzung der Gestaltanalyse in Gestaltungsmaßnahmen .....                                 | 40    |
| 4. Gestaltungsempfehlungen .....   | 43    |
| 4.1 Situation in den Modellorten .....   | 43    |
| 4.2 Verallgemeinerte Aussagen .....  | 47    |
| 4.3 Gestaltungsprinzipien .....  | 55    |
| 4.3.1 Bauweise .....   | 55    |
| 4.3.1.1 Gebäudestellung zur Straßenbegrenzungslinie .....                                      | 55    |
| 4.3.1.2 Gebäudestellung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen .....                             | 56    |
| 4.3.2 Baukörperkubatur .....   | 57    |
| 4.3.2.1 Grundflächenproportionen .....   | 57    |

|  | Seite |
|--|-------|
| 4.3.2.2 Geschoßigkeit/Gebäudehöhe .....                          | 58    |
| 4.3.2.3 Baukörpergliederung .....                                | 59    |
| 4.3.3 Dachgestaltung .....                                       | 60    |
| 4.3.3.1 Dachform und Neigung .....                               | 60    |
| 4.3.3.2 Dachaufbauten und Farbe der Dacheindeckung .....         | 61    |
| 4.3.4 Fassadengliederung .....                                   | 62    |
| 4.3.4.1 Horizontal- und Vertikalgliederung .....                 | 62    |
| 4.3.4.2 Fassadenputz und Farbe .....                             | 62    |
| 4.4 Ortsbezogene Detaillierung der Gestaltungsempfehlungen ..... | 63    |
| 4.4.1 Lonsheim .....   | 63    |
| 4.4.2 Glan-Münchweiler .....                                     | 63    |
| 4.4.3 Ungstein .....   | 63    |
| 5. Schluß .....  | 64    |



## 1. Einleitung

### 1.1 Das Winzerdorf als Fremdenverkehrsort

Die Entwicklung der modernen Freizeitgesellschaft mit immer mehr frei verfügbarer Zeit, verbunden mit dem Drang, weg vom Alltag, zu reisen und Neues zu entdecken etc., macht auf der anderen Seite die Schaffung von entsprechenden Freizeitangeboten notwendig. Schwankungen in der Reiseintensität bezüglich Dauer und Entfernung sind je nach allgemeiner konjunktureller Lage vom jeweils verfügbaren Budget abhängig. Dabei rangieren bei den deutschen Urlaubern länger dauernde Auslandsreisen und bestenfalls attraktive inländische Ferienziele an erster Stelle (Studienkreis für Tourismus, Starnberg 1982). Im Bereich der Kurzurlaube und Wochenendaufenthalte werden jedoch meist inländische Ziele angesteuert und oftmals die "nähere und weitere Umgebung erkundet" oder ausgesprochene Naherholungsgebiete mit entsprechendem infrastrukturellem Angebot aufgesucht.

Die deutsche Weinstraße als eine der bekanntesten Touristenstraßen bietet aufgrund ihrer topographischen und landschaftlich reizvollen Lage gute Voraussetzungen für den Fremdenverkehr. Das charakteristische Erscheinungsbild der Dörfer und Gemeinden dieser vom Weinbau geprägten Region unterstreicht die Attraktivität. Die Entfernungen zu den Einzugsbereichen entlang der Rheinachse, der Verdichtungsräume Karlsruhe, Mannheim-Ludwigshafen oder Mainz-Wiesbaden-Frankfurt, sind nahezu ideal. Sonntagsausflüge mit der Familie, Rundfahrten, Kurztrips und Weineinkäufe direkt vom Winzer, verbunden mit einer Weinprobe, oder gar der Besuch der zahlreichen Winzerfeste sind alltagsnonkonforme Aktivitäten. Nicht selten wird ein Ausflug in den nahen Pfälzerwald mit Spaziergängen und Wanderungen zu sehenswerten Zielen miteinander verbunden.

Anders stellt sich die Situation im Untersuchungsraum im südöstlichen Rheinhessen dar. Die attraktiveren und bekannteren Weinorte, Gemeinden und Ausflugsziele liegen im Nahetal und im Mündungsbereich der Nahe im Mainz-Binger Raum.

Die durch den Untersuchungsort berührte Region im Süd-Osten ist in weiten Teilen vom Weinbau bestimmt, durchmischt mit sonstigen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die sich topographisch dem nach Süden hin ansteigenden Hügelland anpassen und dort durch zunehmende Waldflächen ein reizvolles Landschaftsbild beschreiben. Hier beginnt auch das unter Schutz gestellte Naturraumpotential als größeres zusammenhängendes Erholungsgebiet der Rheinhessischen Schweiz.

Der Bekanntheitsgrad dieser Teilregion ist jedoch im Vergleich zur Vorderpfalz relativ gering. Es scheint, als ob diese Dörfer und umliegenden Gemeinden im "Abseits" der "welterschließenden" Verkehrsachsen, trotz ihrer unmittelbaren Nähe, im "Dornröschenschlaf" liegen.

Nur wenige "Sonntagsbummler" aus den Ballungsgebieten scheinen sich hierher zu "verirren", die in Ruhe fernab aller Hektik mit Bekannten oder mit der Familie erholsam übers Land spazierenfahren oder ein Stück zu Fuß erwandern. Ein "Geheimtip" oder "Mund-zu-Mund-Propaganda" von "Insidern", die aufgrund bestehender Kontakte zu einzelnen Winzern den Wein direkt vom Erzeuger kosten und kaufen

wollen. Allerdings nur ein kleiner Prozentsatz, wenn man die Winzer am Ort befragt.

Die werbenden und verkaufsfördernden Versuche, in den Absatzmärkten der Städte mobile oder feste Verkaufseinrichtungen zu postieren, weisen nicht den gewünschten Effekt auf und zeichnen eher einen rückläufigen Trend ab. Die in vergangener Zeit öffentlich diskutierten Weinskandale bewirken anscheinend in zunehmendem Maße eine erhöhte Nachfrage bei Flaschenweinen direkt von der Erzeugerstation, also beim Winzerbetrieb vor Ort. Der Weinunkundige erhält fachliche Beratung, Betriebsbesichtigung und Kostproben nach individuellem Geschmack.

Im Vergleich beider vom Weinbau geprägten Untersuchungsgemeinden gibt es in punkto Weinerzeugung und produktbezogener Vermarktungsform keine Unterschiede. Lediglich die Voraussetzungen sind andere und begünstigen fallweise den jeweils praktizierten und teilweise notwendigen Vermarktungsmodus.

Sicherlich sollte nicht auf genossenschaftliche Organisationsformen des großräumigen Weinabsatzes verzichtet werden - doch die Verbindung individueller Nachfragebedürfnisse und das Angebot spezifischer Sorten und unterschiedlicher, auch nach Jahrgängen differenzierter Qualitätsstufen lassen den Schluß naheliegen: Wein und Fremdenverkehr in Zusammenhang zu setzen.

Einzelbefragungen in der Region Vorderpfalz ergaben zwar, daß die Anteile der Selbstvermarktung größtenteils hinter den gesteckten Erwartungen zurückblieben und deshalb nicht überbewertet werden sollten; trotzdem wird eingestanden, daß sie als zusätzliche Einnahmequelle unverzichtbar geworden sind.

Welche positiven und auch negativen Auswirkungen und Begleiterscheinungen mit einer verstärkten Fremdenverkehrsaktivität verbunden sind, läßt sich beispielhaft an Gemeinden in der Region Vorderpfalz nachvollziehen.

Die Entwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist unter den negativen Aspekten sicherlich als erstes zu nennen. Gerade in den für die Weindörfer charakteristischen engen Ortsdurchfahrten erhöhen sich die Lärm- und Geruchsbelästigungen, ganz abgesehen von der teilweise rücksichtslosen Fahrweise einzelner Autofahrer in den schmalen Straßen mit oftmals fehlenden Sicherheitszonen für Fußgänger. Vielerorts wurde und wird eine verkehrliche Entlastung unumgänglich.

Zum anderen werden fremde Einflüsse verstärkt in die Orte und Gemeinden getragen, die z.B. nicht nur in der Nachfrage nach Immobilien und Wochenendhäusern sichtbar werden und sich in fremdgestalterischen Erscheinungsformen äußern, sondern die auch das allgemeine Preisniveau, insbesondere im Bereich der Immobilien, anheben. In Erntezeiten ist darüber hinaus die Bewachung der Weinberge vor ungebetenem Selbstversorgern erforderlich usw..

Positive Auswirkungen durch verstärkten Fremdenverkehr erfahren vor allem Betriebe auf dem gastronomischen Sektor, aber auch Betriebe im Beherbergungswesen, wobei letztere sehr stark von der Lagegunst, Nachfrage und dem Leistungsangebot des Betriebes selbst und seiner örtlichen Umgebung abhängig sind. Oftmals wurden solche Einrichtungen durch die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Betriebe und Gebäude ermöglicht und nicht selten von früher im Weinbau Tätigen initiiert.

Eine durch die Auslagerung des Durchgangsverkehrs beruhigtere Ortsdurchfahrt kann zeitgemäß, attraktiv und dorfgerecht umgestaltet werden. Somit wird nicht nur für Fremde erholsamer Aufenthalt angeboten, sondern in gleichem Maße auch zur Wohnumfeldverbesserung der einheimischen Bewohner beigetragen.

Der immer wieder ins Feld geführten Argumentation einer eventuellen geschäftsschädigenden Auswirkung bei der Planung von Ortsentlastungsstraßen muß entgegengehalten werden, daß der Ort durch eine solche Maßnahme eine Aufwertung erfährt. Sowohl winzertreue wie auch Gelegenheitskunden suchen im allgemeinen lieber ruhigere und interessant gestaltete Orte auf und fühlen sich dadurch auch eher zum Verweilen animiert. Denn nur noch diejenigen, die tatsächliches Interesse daran haben, fahren in den Ort. Neben dem örtlichen Ziel- und Quellverkehr bietet sich dem "Gast" die Gelegenheit, "Sonntagsfahrer auf Ortserkundung" zu spielen, in Ruhe einen Parkplatz zu suchen und durch den Ort zu spazieren.

Wein, Fremdenverkehr und die Attraktion eines Ortes, also auch das gesamte Erscheinungsbild, stehen in engem Zusammenhang fremdenverkehrswirksamer Werbung und lassen die Folgerung einer entsprechenden Auswirkung auf verstärkteren oder zurückgehenden Zulauf wohl gerechtfertigt erscheinen. Denn wenn neben positiven Rahmenbedingungen noch die Qualität eines guten Tropfens den i-Punkt aufsetzt, wird sicherlich das "i" (bekanntes Symbol in Touristenkreisen) für sich sprechen.

## 1.2 Planungsrelevante Aspekte der Fremdenverkehrsentwicklung

In Anlehnung vorheriger Ausführungen lassen sich folgende Überlegungen fortführen und konzeptionelle Ansätze ableiten. Die Bedeutung des Fremdenverkehrs im Bereich der Kurz- und Naherholung trägt in Verbindung mit der Weinvermarktung zur Stärkung der wirtschaftlichen Situation örtlicher Betriebe bei und sollte bei planungsrelevanten Entscheidungsgrundsätzen entsprechend Berücksichtigung finden. Das gesamtdörfliche Erscheinungsbild steht dabei mit der Besuchergunst in engem Zusammenhang. Es ist quasi das "Aushängeschild" kundengerechter Werbung, das für sich spricht.

Ergänzende fremdenverkehrsfreundliche Einrichtungen, wie Gaststätten, Fremdenzimmer etc. wirken sich unterstützend aus und finden selbst eine tragfähige Lösung. Sie sollten deshalb im Einklang miteinander verzahnt entwickelt und fortgeführt werden. Darunter fallen auch ortsspezifische Einrichtungen und fremdenverkehrsattraktive Gegebenheiten wie z.B. zeitgemäße Straßenraum- und Fassadengestaltung, Dorf- und Kerweplatz, Weinfeste, sonstige Feste und Veranstaltungen, historisch bedeutsame Attraktionen, Sehenswürdigkeiten oder aktivitätsanimierende Gelegenheiten, wie beispielsweise Spielmöglichkeiten für Kinder, Vereinsaktionen, Wanderungen und Spaziergänge, Lehrpfade etc..

Die Liste ließe sich noch lange fortführen und je nach Kreativität und Phantasie beliebig detaillieren. Grundsätzlich aber sollten doch der örtliche Rahmen berücksichtigt und die dörflichen Maßstäbe nicht gesprengt werden. Weniger und gezielt ist oft mehr. Schließlich darf nicht verkannt werden, daß diese angesprochenen Gelegenheiten in besonderem Maße den einheimischen Bürgern zugute kommen.

Solche gefaßten Zielsetzungen sollten überlegt auf vorhandenem Angebot aufbauen und behutsam weiterentwickelt werden, so daß im allgemeinen auf marktwirt-

schaftliche oder zeitgemäße Nachfrageschwankungen reagiert werden kann. Zunächst heißt dies jedoch eine genauere Analyse des vorhandenen Potentials.

Für Ungstein bestehen, wie bereits erwähnt, günstige Voraussetzungen zur Fremdenverkehrsentwicklung durch die Lage an der Weinstraße, wodurch insgesamt die große Zielrichtung für die Haardtrandorte und Gemeinden vorgegeben ist. Als ortsspezifische Attraktion muß die derzeit ans Tageslicht gebrachte Grundrißausbildung einer römischen Villa genannt werden und die Nähe zum Naturraum Pfälzerwald.

Das Stadtzentrum von Bad Dürkheim in relativ geringer Entfernung bietet mit einem vielfältig ausgestatteten Infrastrukturangebot zusätzliche Betätigungsfelder. Das recht einheitliche und harmonische Ortsgefüge im Altortbereich von Ungstein weist eine Reihe erhaltenswerter und ortstypischer Baulichkeiten auf. Viele Objekte und Details warten förmlich darauf, wieder aufpoliert zu werden. Darunter auch aus denkmalpflegerischer Sicht wertvolle Ensembles, Hofeinfahrten, Tore, Fassaden, Naturstein- oder Fachwerkgebäude etc..

Die Attraktivierung des Erscheinungsbildes kann im Zusammenhang einer dorfgerechten Straßenraumgestaltung zu Wohnumfeld- und Gestaltverbesserungen beitragen, was letztlich auch eine Aufwertung der Lebensqualität bedeutet. Eine Ausgestaltung des Dorfmittelpunktes kann multifunktionale Nutzungen aufnehmen und für Festlichkeiten Platz und Raum bieten.

Leerstehende Gebäude und Scheunen können, soweit städtebauliche Regeln dies zulassen, umgenutzt werden und beispielsweise dem Fremdenverkehr dienen. Bereitgehaltene Räumlichkeiten dürften nicht nur wegen der Nähe zur Kurstadt, sondern evtl. auch als Übernachtungsmöglichkeiten nach ausgiebigen Weinproben infrage kommen und darüber hinaus (in Verbindung mit Winzerbetrieben) für Hilfskräfte bei der Weinlese zur Verfügung gestellt werden. Familienfreundliche Angebote dürften sich sicherlich gegenüber tradierten Fremdenverkehrsgebieten bewähren.

Für Lonsheim würden ebenso familiengünstige Kurzurlaubsangebote tragfähig erscheinen. Allerdings unter anderen Voraussetzungen und Zielsetzungen. Denkbar wären Familien mit Kleinkindern oder gruppenspezifische Arrangements Jugendlicher, Erwachsener oder Behinderter, die Ruhe und Erholung zur Entspannung vom Alltag oder auch Gelegenheit zur "Selbstfindung" suchen. Gerade die in heutiger Zeit oftmals vernachlässigten zwischenmenschlichen Kontakte, Beziehungsschwierigkeiten, fehlende Aussprachegelegenheiten etc. könnten im Rahmen von Selbstbesinnungsaktionen, Seminaren, Ferien etc. Inhalte von dörflichen Aufhalten sein. Die Gelegenheit zu gesprächsfördernden Weinproben sowie zur Mithilfe im Weinberg und bei der Weinlese könnten auch hier Ansätze einer fremdenverkehrsverbindenden Aktivität sein.

Nicht die passive Benutzung vorprogrammierter Einrichtungen ständen im Vordergrund, sondern die individuelle, kreative und persönliche Initiative.

Die abwechslungsreiche Landschaft ermöglicht kurze Spaziergänge und längere Wanderungen oder gar Ausflüge in die Rheinhessische Schweiz.



Einrichtungen größeren Umfangs wären verfrüht, bei heutigen Verhältnissen überzogen und zum Scheitern verurteilt. Aktionen im kleinen Rahmen sind gefragt. Etwaige Folgewirkungen auch in bezug auf fehlende Einrichtungen wären abzuwarten und der jeweiligen Entwicklung anzupassen. In erster Linie muß der Ort der einheimischen Bevölkerung dienen und zum Wohl der Allgemeinheit beitragen.

Wichtige Voraussetzungen grundsätzlicher Art für das Gelingen beabsichtigter Maßnahmen, die Dorferneuerung eingeschlossen, sind die Ausbildung eines entsprechenden Bewußtseins der ortsansässigen Bevölkerung für die Idee, Mut und persönlicher Einsatz sowie die Bereitschaft zur Eigeninitiative. Ein behutsam dorfgerecht gestaltetes Haus mit liebevoll ausgebildeten Details erweckt immer Aufmerksamkeit und dokumentiert auch nach außen die Wohnzufriedenheit und Ortsangehörigkeit des Bewohners.

## 2. Bewertungsgrundlagen für die Ortsbildgestaltung

### 2.1 Funktionaler Gestaltungsanspruch

Die Charaktererhaltung eines Ortes ist im Rahmen der Ortserneuerung eine zentrale Zielsetzung. Sie ist mit vielen Aufgaben der Auseinandersetzung zwischen Funktion und Gestalt verbunden. Je nachdem, welche Entwicklungsziele in einem Ort bestehen und welche Substanzwerte einerseits und Funktionsansprüche andererseits vorhanden sind, muß der Stellenwert der Gestaltung und die notwendige Sensibilität unterschiedlich zu handhaben sein. Die Zielsetzung, Fremdenverkehr in einem Ort entwickeln zu wollen, genügt noch nicht, um auch tatsächlich damit eine Strukturverbesserung zu erreichen, hierzu sind gezielte Anstrengungen von der Gemeinde zu unternehmen, die die bestehenden Voraussetzungen weitmöglichst für die neue Funktion begünstigen.

### 2.2 Gesellschaftspolitische Aufgabe Ortsbildgestaltung

Ortsbildgestaltung ist als Teilaufgabe der Ortsentwicklung zu verstehen und versucht dabei, die Besonderheit und Unverwechselbarkeit des örtlichen Charakters zu bewahren und behutsam auf neue Ziele einzustellen. Das Ziel einerseits, die Besonderheit und Unverwechselbarkeit des örtlichen Charakters zu bewahren, aber andererseits zeitgemäße Entwicklungsziele zur wirtschaftlichen Stabilisierung und damit zur Lebenserhaltung der Orte (insbesondere im ländlichen Raum) beizutragen, ist Aufgabe der Ortserneuerung. Die sinnvolle Umsetzung der Ortserneuerung ergibt eine zukunftsorientierte Ortsentwicklung. Da sich die künftige Fremdenverkehrsentwicklung innerhalb der Bundesrepublik Deutschland verstärkt auf natur- und landschaftsbezogene Gemeinden richtet (1) kann mit der Hinwendung auf ländlich geprägte Gemeinden **mit besonderer fremdenverkehrlicher Eignung** gleichzeitig ein Beitrag zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur geleistet werden. Mit der sinnvollen Einbindung der Fremdenverkehrsentwicklung ist deshalb ein gesellschaftlicher Auftrag (2) verbunden.

Allerdings muß in diesem Zusammenhang auf den insgesamt bescheidenen Anteil des Inlandtourismus hingewiesen werden, dessen Ausbau nur in kleinen Schritten erfolgen kann. Kurzfristig angelegte Erwartungshaltungen sollten dies berücksichtigen. Die großräumigen Konkurrenzlagen erfordern jedoch hohe Qualitäten, um das Gästepotential anzusprechen.

Ortsgestaltung bedeutet zunächst Planung der Umwelt aus der Sicht der gegenwärtigen und künftigen Nutzer in einem bestimmten Raum. Nach Michael Trieb (3) ist Stadtgestalt Ausdruck der physischen Umwelt bedingt durch Bedürfnisse, Erwartungen und Verhaltensweisen der Menschen. Für die Entwicklung eines Fremdenverkehrsortes bedeutet dies:

**Orte bedarfs- und nutzergerecht zu gestalten.**

---

(1) La Meir, M: (1985): Fremdenverkehrsentwicklung im Raum Annweiler  
Diplomarbeit Universität Kaiserslautern

(2) Beschluß Landesregierung Rheinland-Pfalz Oktober 1986

(3) Trieb, M. (1977): Stadtgestalt: Theorie und Praxis, Braunschweig: Vierweg

### 2.3 Nutzeransprüche und Gestaltwerte

Mit dieser Zielsetzung verbindet sich die Aufgabe, **Anforderungen** an Landschaft und Baustruktur aus den unterschiedlichen Bedarfsansprüchen der Menschen abzuleiten. Was die Entwicklung des Fremdenverkehrs betrifft, können dabei zwei Nutzergruppen unterschieden werden:

1. Gäste und Erholungssuchende
2. Örtliche Bürger

Während die Gäste die **Qualität** der **Landschaft**, die des **Ortsbildes** und der gebotenen **Dienstleistungen** besonders interessiert, ergeben sich für Ortsbürger vielfach quantitative Ansprüche, deren bauliche Umsetzung in Funktion und Gestalt in der Regel qualitätsmindernde Folgen für das Orts- und Landschaftsbild erbringen können. Verlust an Charakter und Eigenart ist vielfach damit verbunden. So können z.B. Flächenansprüche, die sich aus Erholungsfunktionen ergeben, ebenso schnell in Konflikt mit Belangen ortsbildprägender Bausubstanzen treten wie Ansprüche der Ortsbewohner, die "nur" zeitgemäß wohnen und ihren Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betrieb wirtschaftlich betreiben wollen. Damit wird bereits deutlich, daß sich in bestehenden oder potentiellen Erholungsgemeinden der Konflikt und die Auseinandersetzung zwischen Nutzen und Gestalt verstärkt stellen muß, weil mit jeder Veränderung überkommener Bausubstanzen meist gleichzeitig die Charakteristik genommen wird, die der Gast atmosphärisch sucht.

Im Hinblick auf die Fremdenverkehrsentwicklung muß daher festgestellt werden, welche Maßnahmen bei der künftigen Ortserneuerung den örtlichen Charakter stören oder fördern können. So ist es unerlässlich, konkurrierende Zielansprüche miteinander zu verbinden.

#### **Folgerung:**

Je stärker sich die Ansprüche der beiden Nutzergruppen voneinander unterscheiden, desto schwieriger wird überhaupt Fremdenverkehrsentwicklung zu realisieren sein.

#### **Oder:**

Fremdenverkehrsentwicklung wird umso leichter gelingen, je mehr sich die "Bedürfnisse, Erwartungen und Verhaltensweisen" zwischen Ortsbürger und Gast gleichen.

### 2.4 Entwicklungsgrundlagen

Die Intensität und der damit verbundene Aufwand für die Ortsbildpflege kann sehr unterschiedlich sein und ist z.B. von folgenden Qualitätsfaktoren abhängig:

- Landschaftspotential,
- Orts- und Siedlungscharakter,
- Ortsgeschichte,
- baulicher Zustand,
- örtliche Besonderheiten,
- Wirtschaftsstruktur,
- Übernachtungs- und Besucherzahlen,

- Ortsgröße,
- Dienstleistungsbesatz,
- funktionsräumliche Zusammenhänge,
- regionale und überregionale Verkehrsanbindung,
- Finanzausstattung der Gemeinde und der Bürger,
- Reinheitswerte der Luft, Ruhe u.a..

Die Einschätzung und Bewertung der einzelnen Faktoren läßt Rückschlüsse auf Entwicklungsfähigkeit eines Ortes oder Erholungsraumes zu.

Je günstiger diese Faktoren im einzelnen und in ihrer Verbindung entwickelt sind, desto qualifizierter ist ein Erholungsort einzuschätzen.

In jedem Ort sind die aufgeführten Faktoren so unterschiedlich, daß es kein beliebig übertragbares Rezept für die Gestaltung geben kann. Für die Entwicklung aller Erholungsgemeinden kann jedoch ein Grundsatz gelten:

**Die Eigenart eines Ortes sowie die seines Funktionsraumes soll entsprechend den natürlichen Voraussetzungen entwickelt werden.**

Vergleiche Abb. 1 bis 3, Seite 17)

Das heißt, daß Landschafts- und Siedlungscharakter und die damit verbundene Besonderheit eines Ortes in der Regel Grundlage für die Leitsätze einer "Fremdenverkehrsphilosophie" werden sollten. Für die Ortsbildsanierung müssen deshalb für jeden Erholungsraum bzw. für jeden Ort die örtlich bedeutungsvollen Potentiale entwickelt werden. Dabei können durchaus Orte in einem zusammenhängenden Funktionsraum vergleichbare Entwicklungsvoraussetzungen und gleiche Entwicklungsziele haben.

So ist es möglich, daß es Entwicklungsansätze, wie sie derzeit mit unterschiedlicher Ausprägung in der Praxis durchgeführt werden,

- Beispiel für die praktische Ortsbildpflege und
- Anregung für das methodische Vorgehen

geben kann. Aus diesem Grunde wird folgend auf einen funktionsräumlichen Entwicklungstyp eingegangen, der aufgrund der Entwicklungsvoraussetzungen und gezielten Entwicklungsansätze eine überdurchschnittliche Fremdenverkehrsentwicklung aufweisen kann.





Abb. 1: Hochwertige Erholungslandschaft in ihrer Landschafts- und Ortsbildqualität erhalten

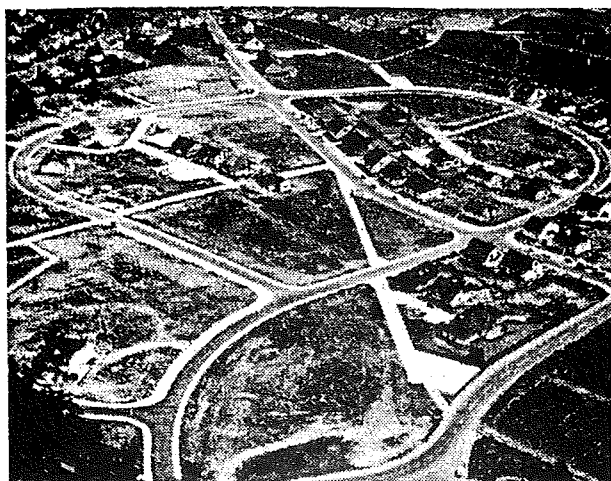


Abb. 2: Verfremdung und Verlust durch untypische Neubaugebiete

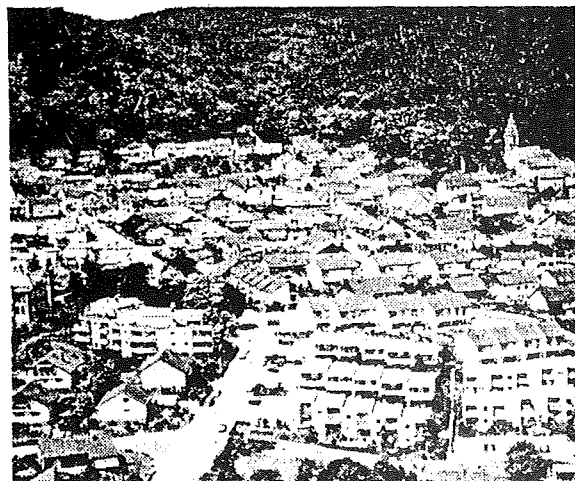


Abb. 3: Verfremdung und Verlust durch untypische Bauweise

## 2.5 Ortspezifischer Entwicklungsansatz

Die folgenden Entwicklungsansätze beziehen sich auf den Funktionsraum der Deutschen Weinstraße, wobei die speziellen Beispiele Planungs- und Beratungsergebnisse aus den Ortsgemeinden St. Martin und Deidesheim sind.

Sowohl in St. Martin mit ca. 1.900 Einwohnern als auch in der Stadt Deidesheim mit ca. 3.500 Einwohnern hat der Fremdenverkehr eine gewisse Tradition. Haardt- und Pfälzerwald mit dem an die hügelige Reblandschaft angrenzenden Pfälzer Wald bilden die Grundlagen.

Der gezielte Ausbau der Ortsgemeinden und die damit verstärkt verbundenen Gestaltungsmaßnahmen reichen allerdings erst 10 - 15 Jahre zurück. (vergl. Abb. 4 und 5, Seite 19)

Positive Effekte der jüngeren Fremdenverkehrsentwicklung sind augenfällig und schlagen sich in Übernachtungs- und Gästezahlen sowie in der Wirtschaftsstruktur-entwicklung insgesamt nieder. Diese Feststellung kann auch z.T. für andere Orte des Funktionsraumes "Deutsche Weinstraße" gemacht werden.

Hieraus läßt sich ableiten, daß Weinabsatz als Grundlage der örtlichen Wirtschaftsstruktur besonders günstig mit fremdenverkehrlichen Belangen gekoppelt werden kann. Der Ansatz des Fremdenverkehrs ist zwar dadurch begünstigt, es besteht jedoch keine Gewähr dafür, daß tatsächlich eine örtlich sinnvolle Fremdenverkehrsentwicklung entstehen kann. Örtlich bestehende Problembereiche müssen an der Meßlatte der Entwicklungsziele mit allgemeinen und speziellen Standards gemessen werden. Das heißt z.B., daß der Gast zwar die Originalität eines Winzerdorfes in seiner Unkompliziertheit anerkennt, aber seine eigenen Lebensgewohnheiten, wie Wohnstandards, nicht aufgeben möchte. Daher müssen zunächst Entwicklungsziele und spezielle Problemschwerpunkte genannt werden.

Allgemein können für die Ortskerne, z.B. an der Deutschen Weinstraße, folgende Entwicklungsziele und Problemschwerpunkte (1) gelten:

### 2.5.1 Entwicklungsziele

- Anhebung des Wohnwertes der Ortskerne durch Verbesserung der Voraussetzungen für attraktives, neuzeitliches Wohnen.

---

(1) Dennhardt, H.; Wüst, H.S.: "Ortserneuerung und Landschaftsentwicklung an der Weinstraße", in: Geiger, M.u.A. (Hrsg.): Die Weinstraße - Porträt einer Landschaft, Verlag Pfälzische Landeskunde, Landau 1985

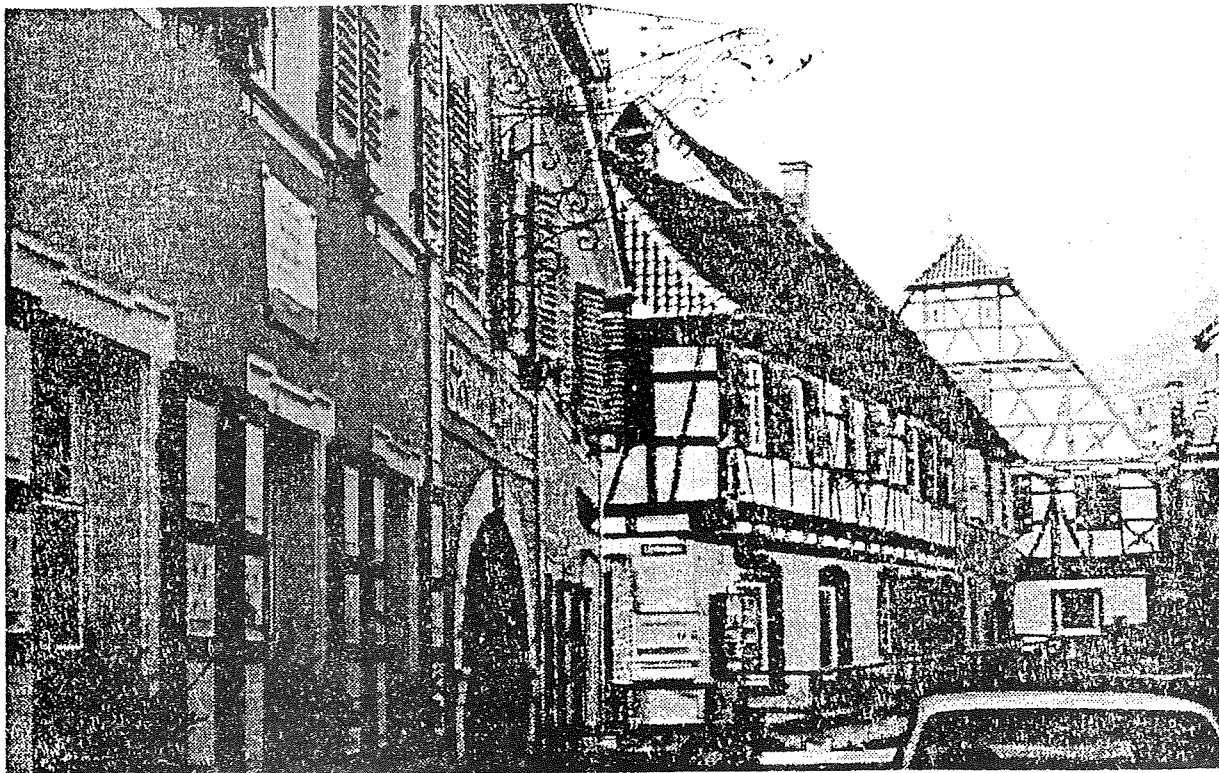


Abb. 4: Gestaltkern St. Martin



Abb. 5: Siedlungskörper Deidesheim

- Verbesserung der Bedingungen einer wirtschaftlichen Betriebsführung unter Berücksichtigung historisch wertvoller Bausubstanz und deren Umsetzungsmöglichkeiten.
- Verbesserung der baulich funktionalen Struktur durch erhaltende Erneuerung und Bewahrung typischer Gestaltqualitäten.
- Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung regional- und ortsspezifischer Eigenheiten.
- Verbesserung der öffentlichen und privaten Freiraumsituation innerhalb der Ortslage sowie Sicherung und Entwicklung von Baum- und Vegetationsbeständen.
- Schaffung von neuen Identifikationsschwerpunkten unter Beibehaltung von Erreichbarkeitsvorteilen.

### 2.5.2 Problemschwerpunkte

Sie stellen sich durch die Gefahr der Zerstörung von Charakter und Eigenart der Ortskerne infolge von:

#### Veränderung von Fassaden und Dächern bei der Modernisierung durch

- Einbau großflächiger, die alte Baustruktur und Konstruktion verschleiernde Schaufenstereinbauten.
- Wegnahme von gliedernden Klappläden, Fensterumrahmungen und Fensterteilungen bei Einbau von Rolläden und neuen Fenstern.
- Veränderung der Dächer, ihrer Gesimse und Eindeckung.
- Verwendung stilfremder Materialien und Bauelemente wie Kacheln, kleinformatiger Natursteine, Glasbausteine, Schmiedeeisen, PVC-Profile, Aluminiumtüren und -tore.

#### Veränderung der Straßenräume durch Anpassung an den motorisierten Verkehr durch

- Straßendurchbrüche bzw. Ausbrechen von Blockecken.
- Schaffung von Parkplätzen durch Abriß.
- Ersatz des Pflasters durch Asphaltbelag.
- "Straßenmöblierung" (Beleuchtungskörper, Verkehrszeichen, Reklameträger etc.).

#### Abwertung der Bausubstanz durch mangelnden Bauunterhalt infolge

- Kapitalmangel des Eigentümers (Altersstruktur).
- Aufgabe oder Einschränkung der Landwirtschaft und dadurch Herunterkommen der nicht mehr genutzten Wirtschaftsgebäude.

Wie die Zielansprüche ortsgerecht umgesetzt bzw. Probleme fremdenverkehrsrecht gelöst werden können, ist jeweils aus der Eigenart des Ortes und der Landschaft abzuleiten. Ein Maßanflug für die Ortsbildsanierung ist notwendig.

### 2.6 Gestaltungsbewußtsein der Bürger

Eine erfolgreiche Fremdenverkehrsentwicklung gelingt nicht ohne Steuerung der Gemeinde und die innere Einstellung der örtlichen Bevölkerung. Insbesondere in

kleinen Orten ist die Fremdenverkehrsentwicklung gerade auf die örtlichen Bürger und deren Dienstbereitschaft angewiesen.

Die Qualität des Ortsbildes und die in einem Ort entstehende Atmosphäre hängt letztlich davon ab, inwieweit der Besitzer seine Bausubstanz "charakterbestimmend" beläßt oder "funktional" neuzeitlich verändert. In beiden genannten Orten besteht deshalb die äußerst schwierige Auseinandersetzung zwischen Gestaltwertsicherung und wirtschaftlicher Vertretbarkeit. Der besondere Reiz des Ortsbildes liegt in der gedrängten historischen Ortskernlage, die in St. Martin durch die Topographie und in Deidesheim durch die frühere Stadtmauer entstand. Aber gerade diese Kleinteiligkeit ohne Freiflächen und Erweiterungsmöglichkeiten steht in großem Widerspruch zu allgemein gültigen Standards im Wohnungsbau oder der Weinbaubetriebsentwicklung. Soll Charakter erhalten werden, sind Kompromißlösungen aller Beteiligten notwendig, die vielfach Einschränkung und Mehrkosten verursachen.

Besonders bei Bürgern, die nicht vom Fremdenverkehr profitieren, ist die notwendige Mitgestaltungsbereitschaft zu erzeugen. Ein neues, für die Altbausubstanzen günstiges Bewußtsein muß wachsen. Was heute als "alte verbaute Hütte" bezeichnet wird, kann nicht schon morgen als "privates Ortsgeschichtsdokument" akzeptiert werden. Information und Bewußtseinsbildung sowie Möglichkeiten im Umgang mit alten Bausubstanzen sind unerläßlich. Die innere Gestaltungsbereitschaft im Sinne der Ortscharakteristik bedarf einer umfassenden Einsicht in Wertmaßstäbe der Gestaltung und in deren Sinn.

Die Charakteristik eines Weinbauortes muß sich die Gemeinde zunächst selbst erklären oder durch planerische Mithilfe erkennen lernen. Auch der Ortsplaner muß sich dabei Fragen stellen, wie z.B.

- Was macht den Charakter des Ortes aus ?
- Welche alten Strukturen müssen unbedingt erhalten werden ?
- Wie weit hat sich der alte Charakter durch neuzeitliche Bebauung und Nutzung bereits verändert u.a. ?

Nutzungsintensität bzw. Nutzungsrückgang sowie einschränkende Umweltbedingungen sind dabei ebenso zu hinterfragen, wie die Gründe für jüngere ortsbildstörende Baumaßnahmen.

Folgerungen aus diesen Fragestellungen ergeben eine Bewertungsfähigkeit im Hinblick auf Planungsbedarf und Öffentlichkeitsarbeit.

Einschränkende Faktoren sind als Schlüsselprobleme zu kennzeichnen, die in der Folge andere Problembereiche verursachen. Konzeptionelle Zielvorstellungen, die die Gunst bzw. die Qualität eines Fremdenverkehrsortes ausmachen, müssen aus der örtlichen Struktur heraus abgeleitet werden. Neue Entwicklungsvorstellungen, die dabei entstehen, müssen dem "einfachen" Ortsbürger vermittelt werden können.

Mit diesem Prozeß, der schon sehr früh auch als Beratung innovative Wirkung erzielen kann, ist die neue Bewußtseinsbildung verbunden.

Der gezielte Einsatz gestaltanalytischer Methoden kann dabei sehr hilfreich sein. Daher werden nachfolgend einige Ansätze zur verbesserten Gestaltwerterkenntnis unter fremdenverkehrsspezifischen Entwicklungsgesichtspunkten dargestellt.



### 3. Gestaltanalyse

#### 3.1 Methoden der Gestaltanalyse

Die Darstellungen, wie sich einerseits Neubebauungen überall gleichen und andererseits die Eigenart der überkommenen Bebauung die Charakteristik bestimmt, können bereits auf einfache Weise vermittelt werden. Skizzen, wie die Einbindung des Ortsgrundrisses von St. Martin in die Landschaft, können als Situationsanalyse (vergl. 3.1.1) bestimmte Bereiche als besonders wichtig kennzeichnen. Die Charakteristik des Ortsgrundrisses, die Topographie, die Bachläufe, Wege und Blickbeziehungen sowie die Ausbildung der Ortsränder lassen bereits sehr früh Wertungen im Hinblick auf Qualitätsanforderungen des Fremdenverkehrs zu.

So kann z.B. die Zugänglichkeit der Landschaft oder die Blickbeziehung von interessanten Aussichtspunkten aus wichtige Gestaltwertaussagen für Teilbereiche des Ortsrandes machen. Hier gilt es festzustellen, daß jeder Ort mehr oder weniger empfindliche Übergangsbereiche zur Landschaft hat. Die besondere Sensibilität in St. Martin wird jedoch durch die Eigenart der topographisch bewegten Landschaft bestimmt, die Nahtstelle des Pfälzer Waldes zur offenen Reblandschaft. Neue Belastungen durch den Fremdenverkehr können frühzeitig erkannt werden.

##### 3.1.1 Situationsanalyse

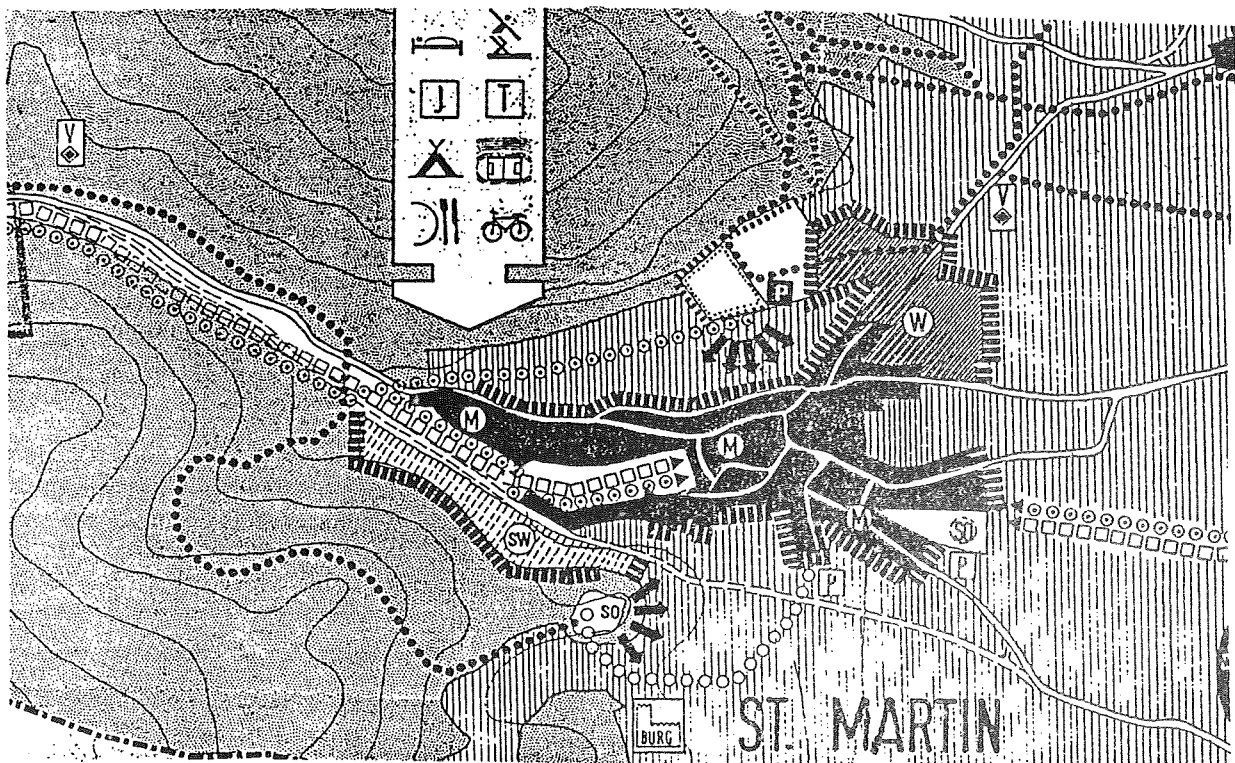


Abb. 6: Ortsgrundriß in der Landschaft mit fremdenverkehrsrelevanten Ortsentwicklungsaussagen

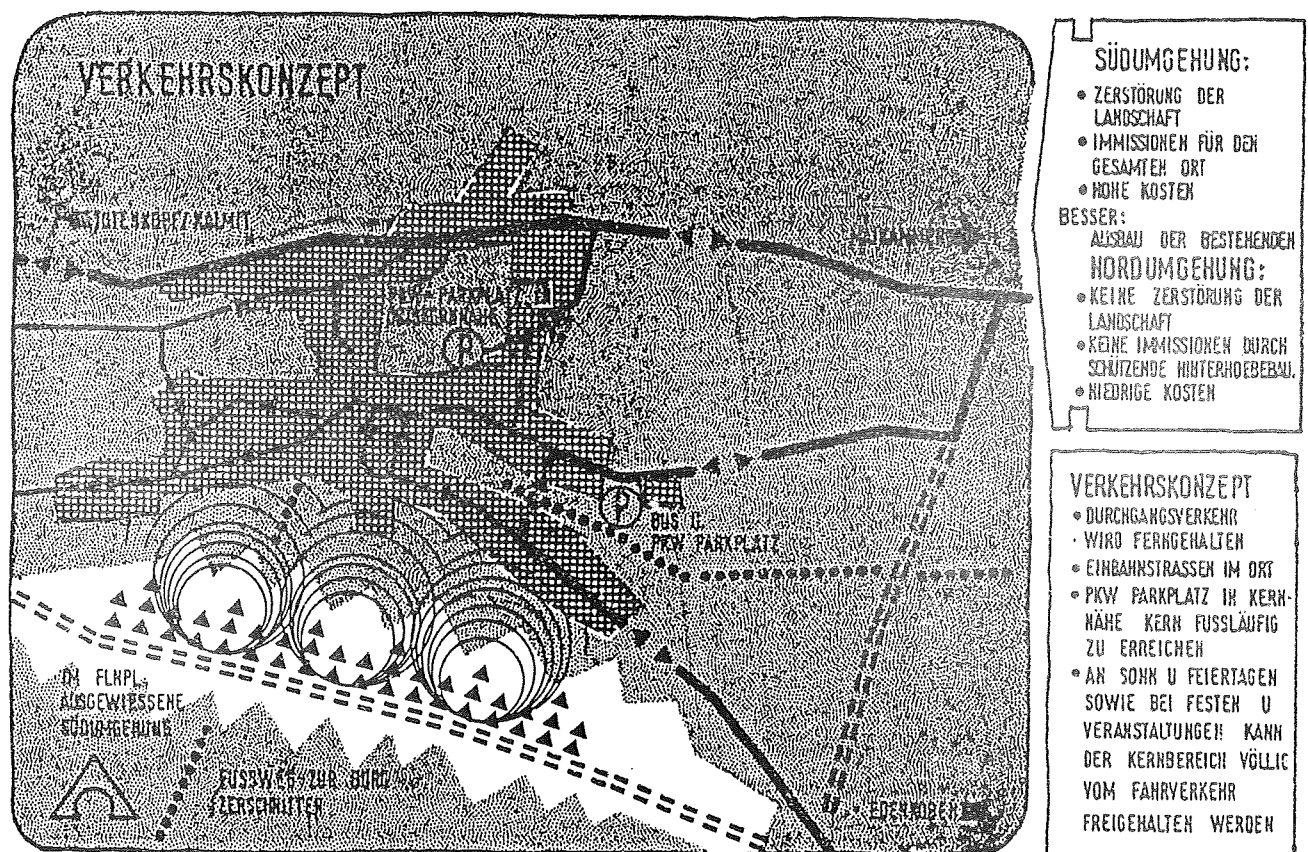


Abb. 7: Geplante Umgehungsstraße trennt den Ort und die Landschaft  
Fremdenverkehrsschädigende Auswirkung durch Überschallung

Erläuterungen zu Abb. 7:

**SÜDUMGEHUNG:**

- Zerstörung der Landschaft
- Immissionen für den gesamten Ort
- Hohe Kosten

Besser: Ausbau der bestehenden

**NORDUMGEHUNG:**

- Keine Zerstörung der Landschaft
- Keine Immissionen durch schützende Hinterhofbebauung
- Niedrige Kosten

**VERKEHRSKONZEPT:**

- Durchgangsverkehr wird ferngehalten
- Einbahnstraßen im Ort
- PKW Parkplatz in Kernnähe, Kern fußläufig zu erreichen
- An Sonn- und Feiertagen sowie bei Festen und Veranstaltungen kann der Kernbereich völlig vom Fahrverkehr freigehalten werden

Hier sind Gestaltungskriterien im Zusammenhang zu erklären, wobei der gesamte Ort als Organismus zu begreifen ist. Neue Wohnbaugebiete oder auch die Aus-siedlung von Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetrieben können sowohl Funktionsent-zug als auch Landschaftszersiedelung bedeuten.

### 3.1.2 Gestaltungsgrundlage für die Ortsbildpflege

Neben den bereits angesprochenen Kriterien der Landschafts- und Siedlungsgestalt erweisen sich für die Ortsbildpflege besondere Merkmale, die sich als Kriterien zur Abgrenzung schutz- bzw. pflegebedürftiger Bereiche eignen.

Als wichtigste Kriterien können gelten (in der Reihenfolge ohne Wertung):

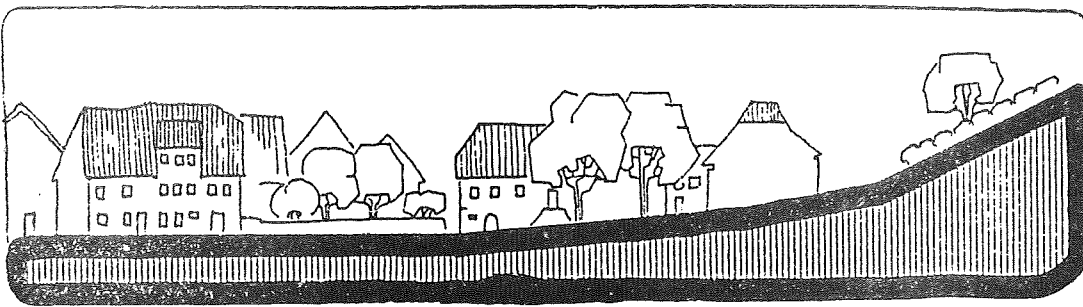


Abb. 8: Höhenunterschiede und naturräumliche Eingliederung

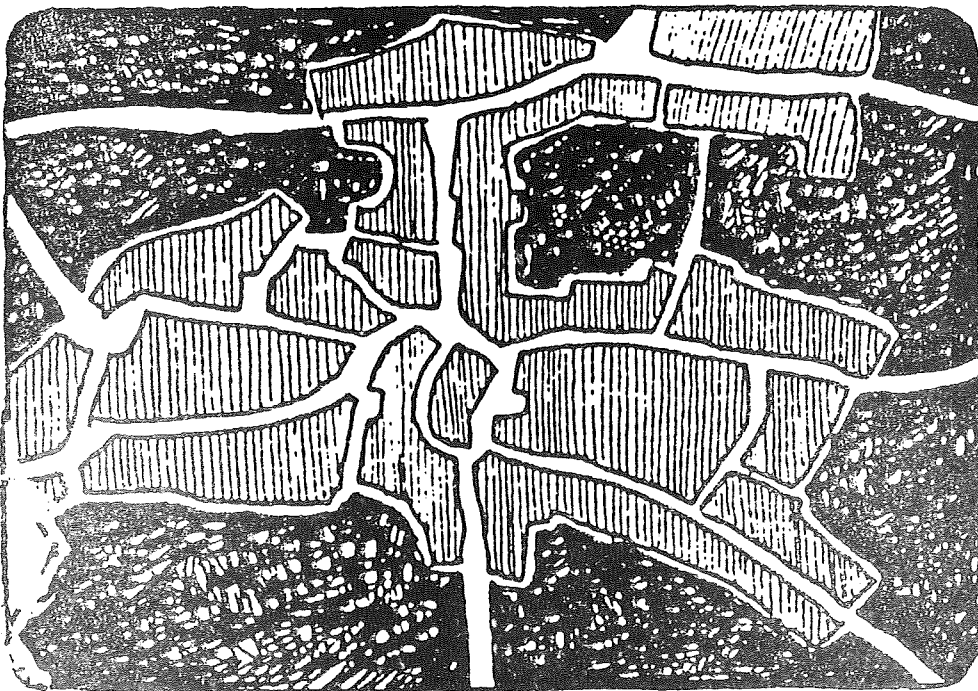


Abb. 9: Geschlossenheit und Maßstäblichkeit des gesamten Ortsbildes





Abb. 10: Erlebbarkeit des Ortsbildes



Abb. 11: Charakteristische Dachlandschaft

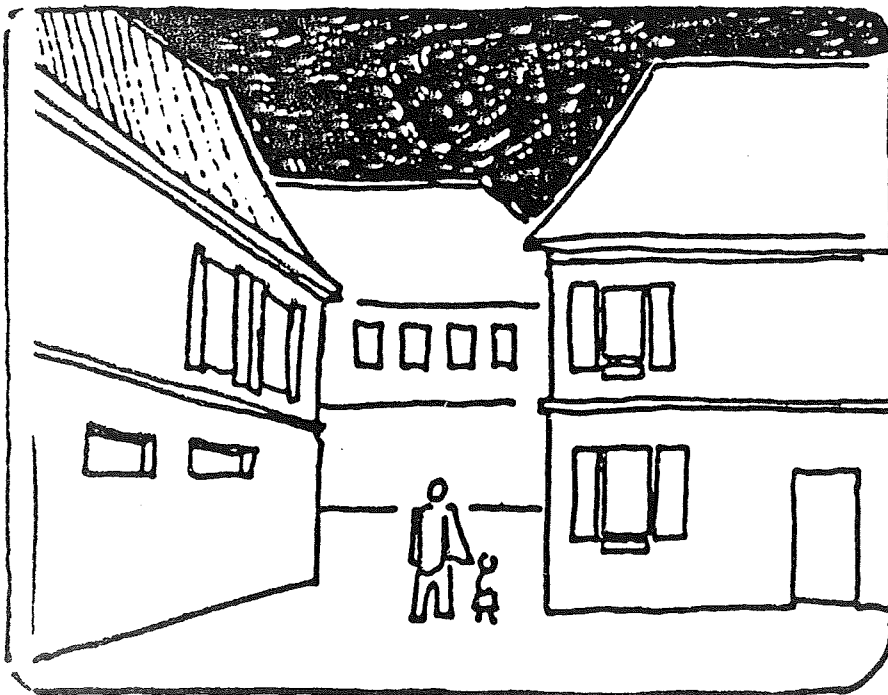


Abb. 12: Auf den Menschen bezogener Maßstab

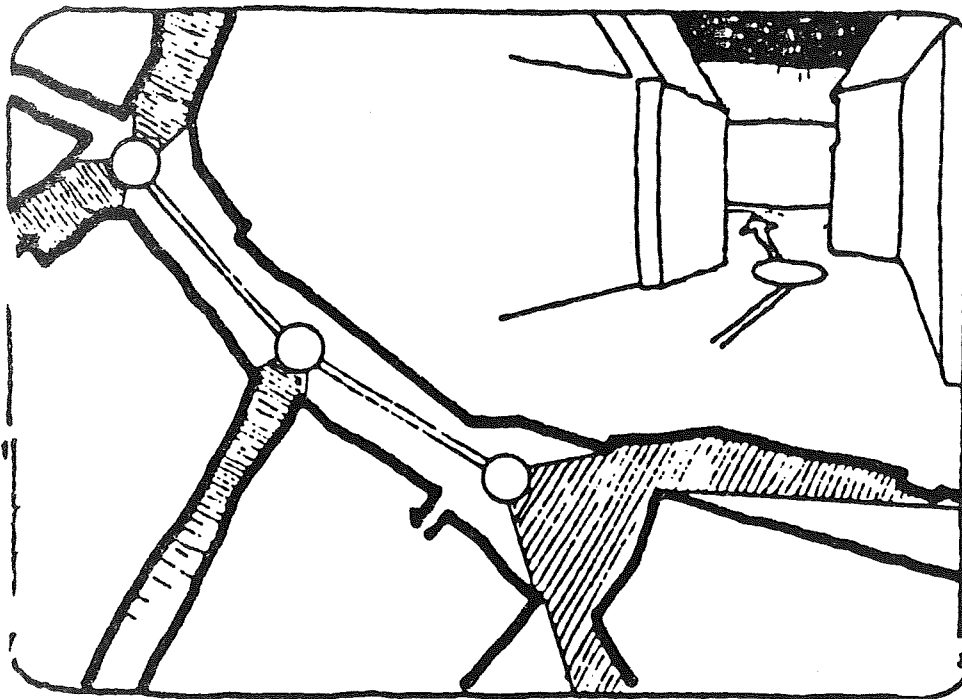


Abb. 13: Räumliche Gliederung und Blickbeziehungen



Abb. 14: Örtliche Dominanten



Abb. 15: Räumliche Geschlossenheit

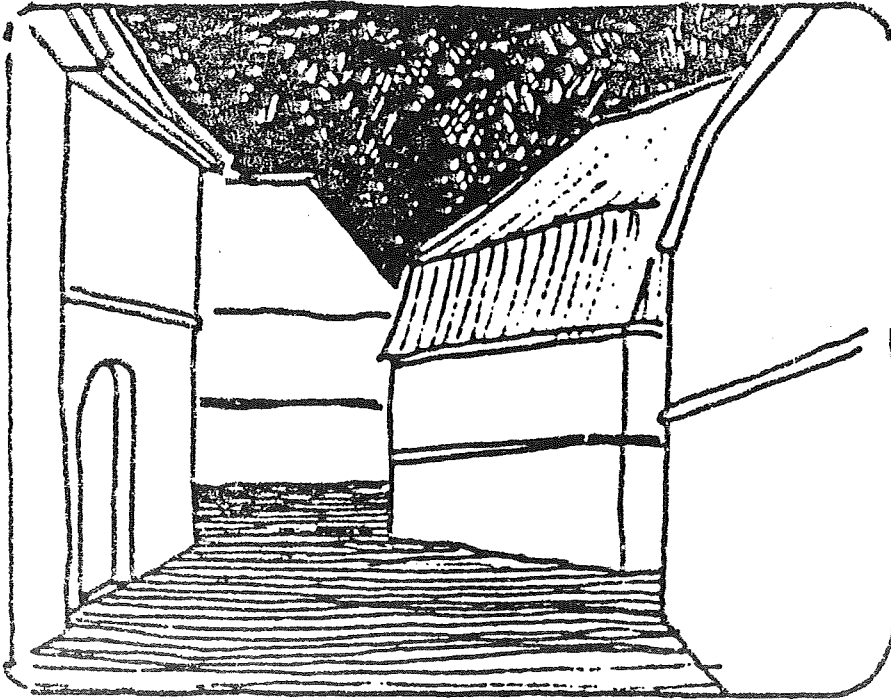


Abb. 16: Überschaubarkeit der Straßenabschnitte und Gebäudeeinheiten



Abb. 17: Architektureichtum

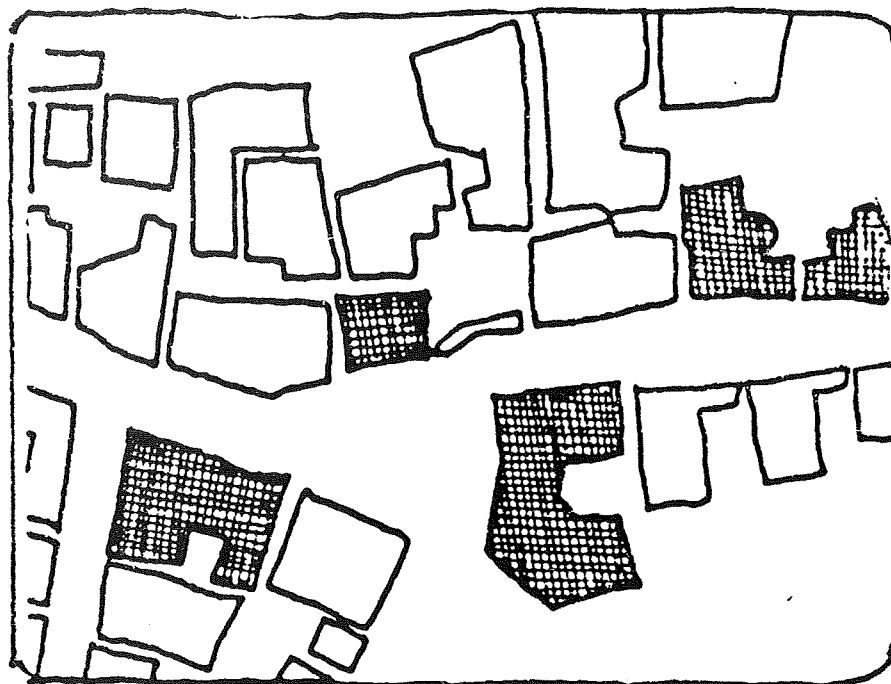


Abb. 18: Kunsthistorisch wertvolle Bausubstanz



Abb. 19: Architektonisch und ortsbaulich wertvolle Bausubstanz

### 3.1.3 Typische Gestaltungsmerkmale

Die Anwendung dieser Kriterien kann Bereiche mit unterschiedlichem Charakter und Bedeutung kennzeichnen. Gleichzeitig können daraus Bewertungen im Rahmen der Gestaltanalyse angestellt werden.

Für die Ortsbildpflege können **vier Bereiche gekennzeichnet** werden:

1. Der Kernbereich (Gestaltkern)
2. Erweiterter Kernbereich
3. Übergangsbereich
4. Außenbereich - Neubaugebiet

Der erste Schritt kann sich auf einfach feststellbare, aber sehr wesentliche, weil typische, Gestaltungsmerkmale beziehen.

Für die einzelnen Ortsbereiche sind mittels der Gestaltwertkriterien Charakterbestimmungen vorzunehmen und miteinander abzustimmen bzw. zu verknüpfen. Bewertungsergebnisse bilden die Grundlage für Umbauten, Neubauten sowie die Freiraumplanung als erlebbares Umfeld.

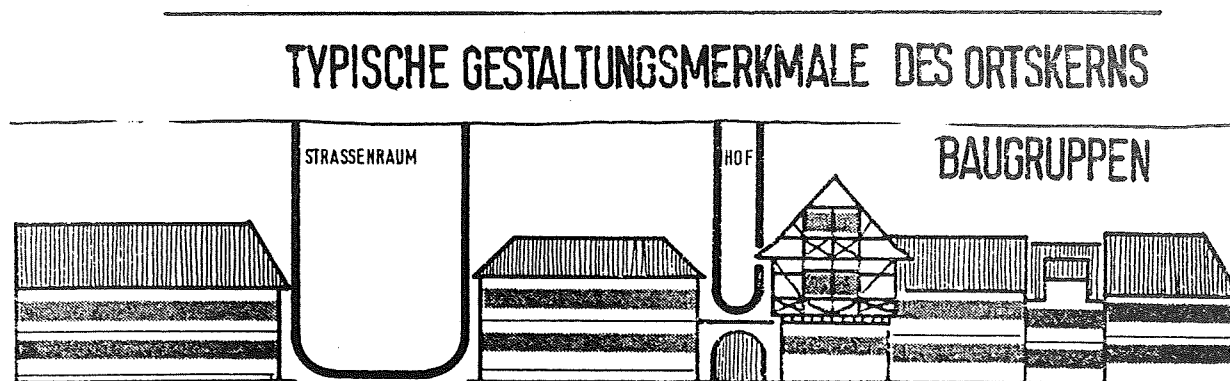


Abb. 20: Funktionsraum der Orte an der Deutschen Weinstraße

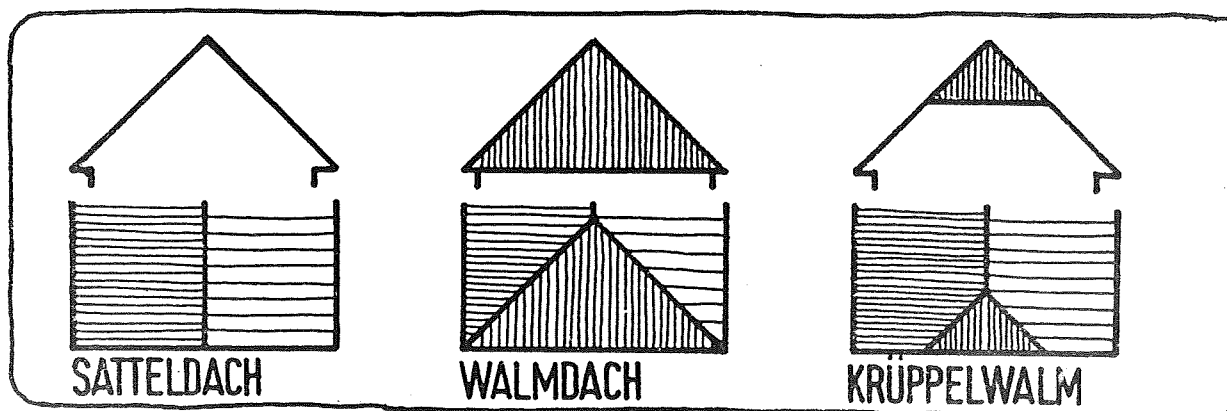


Abb. 21: Dachformen

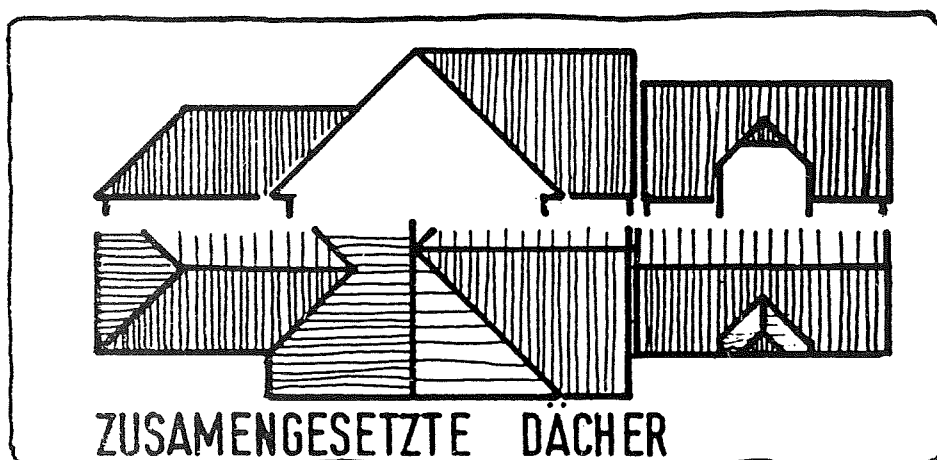


Abb. 22: Zusammengesetzte Dächer

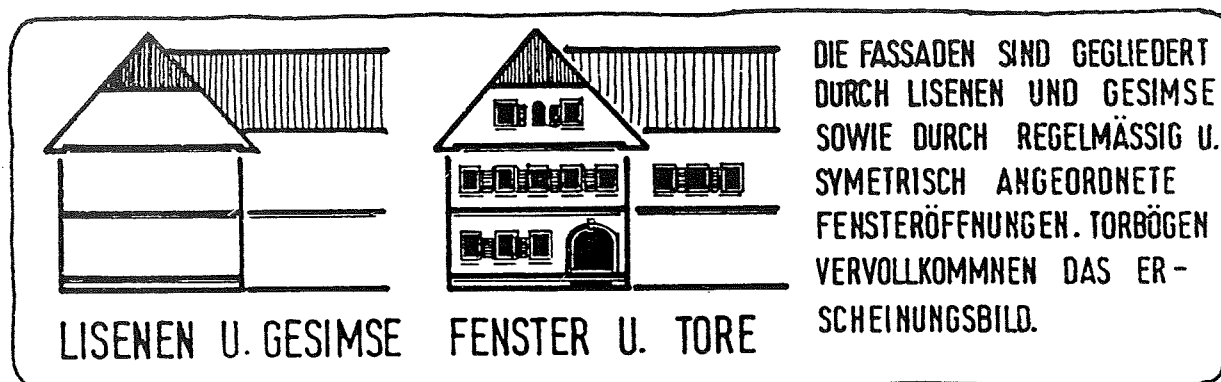


Abb. 23: Fassaden

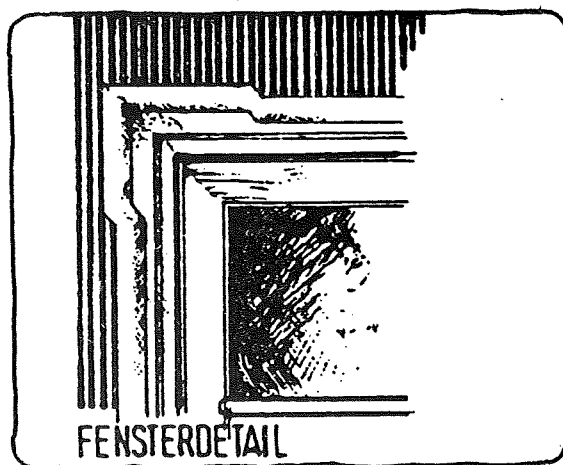


Abb. 24: Fensterdetail

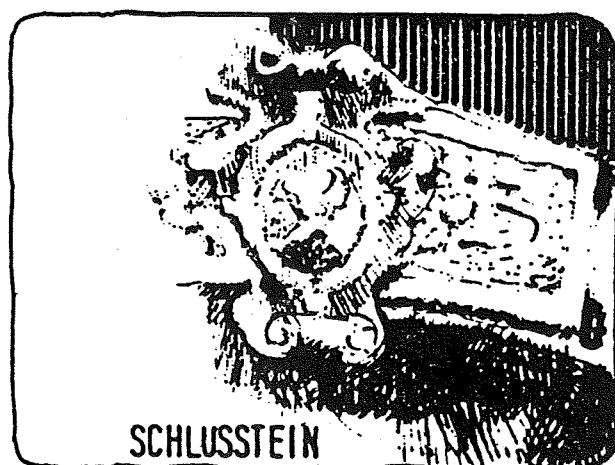


Abb. 25: Schlußstein

### 3.1.4 Qualitätsmerkmale der Ortsgestalt

Die Begründung der ausgewählten Kriterien, die entscheidend das Ortsbild des Funktionsbereiches "Weinstraße" bestimmen, werden folgend zu verdeutlichen versucht:

#### 3.1.4.1 Raumbegrenzende Elemente

Die geschlossene Haus-Hof-Bauweise ermöglicht eine völlige Ausnutzung der Grundstücksbreite. Am linken Rand des Grundstückes befindet sich meist das Bauernhaus, die übrige Breite stellt einen umbauten Hof dar, der zur Straße hin durch das Einfahrtstor begrenzt ist.

Gebäude und Hoftor stehen gewöhnlich in einer Linie, d.h., der Straßenraum wird durch zwei, eine Fluchtlinie einhaltende, Raumkanten begrenzt. Es sind keine Vorgärten in den alten gewachsenen Ortskernen zu finden.

#### 3.1.4.2 Raumordnende Elemente

Das Prinzip der regelmäßig wiederkehrenden Anordnung von Haus und Hof ist prägend für die Ortsgestalt.

#### 3.1.4.3 Raumleitende Elemente

Die Weinreben in Fußbodenhöhe des 1. Obergeschosses auf den ebenso hohen Gesimsen der Toreinfahrten verbinden die höheren Gebäude mit den niedrigeren Toreinfahrten. Die horizontale Gliederung der Fassaden unterstützt diese Wirkung ebenso wie die Vielfalt der abgestimmten Mineralfarben in Pastelltönen.

#### 3.1.4.4 Raumgliedernde Elemente

Unterschiedliche regionaltypische Materialien unterteilen und gliedern den Straßenraum, unterstützt von über die Straße rankenden Reben und heimischen Rankgewächsen. Es werden Akzente durch vorspringende Erker gesetzt (raumdifferenzierendes Element).

#### 3.1.4.5 Folgerungen

Die Anpassung auch neu entstehender Gebäude in Maßstab und Material an die landschaftlichen und baulichen Gegebenheiten sowie in bezug auf Funktionsverträglichkeit ist notwendig, um die Eigenart und die Einmaligkeit im Erscheinungsbild und im Gebrauch zu erhalten oder sogar zu verstärken.

#### 3.1.4.6 Forderungen für die Gestaltung

- Erhaltung der Vielfalt
- Erhaltung der Geschlossenheit
- Erhaltung des historischen Bildes
- Erhaltung des Höhenmaßstabes
- Vermeidung der Verlagerung optischer Akzente
- Erhaltung rhythmischer Reihung und Staffelung

Als Vielfalt der Ortsgestalt ist das Nebeneinander verschiedener historischer Bauformen des mittelalterlichen Siedlungskernes und der sich daran anschließenden Bauten des vorigen und des 20. Jahrhunderts zu verstehen.



Durch den gekrümmten oder geknickten, steigenden und fallenden Straßenverlauf erlebt der Betrachter einen dauernden Wechsel von Bildern und Perspektiven, der Blick fällt immer wieder auf andere Gebäudegruppen, Häuserfronten oder einzelne Fassaden, die durch herausragende Hausecken sprungweise verdeckt oder überraschend freigegeben werden. Die Erhaltung dieser durch Abwechslungsreichtum gekennzeichneten Bilder wird bei allen baulichen Veränderungen zu berücksichtigen sein.

Die bauliche Erweiterung in den Ortschaften fand zunächst entlang der Hauptstraßen, später auch an den Nebenstraßen statt. Zwischen den Bebauungsachsen blieben Freibereiche bestehen, die weiter weinbaulich genutzt werden. Sie stellen als innerörtlich gliedernde Elemente ein Typikum dar. Sie sind die sichtbare Verbindung zwischen der historisch agrarischen Siedlung und ihrer Kulturlandschaft. Da sie ein Fremdenverkehrspotential darstellen, sollten sie als innerörtliches Landschaftselement in Zukunft planerisch verwendet werden, d.h. Schonung und Pflege erfahren.

Die Vielfalt des Ortsbildes liegt außer in den verschiedenen Bauformen im Detail. Erker, Fachwerk, Dachformen, Giebel, Gauben, Gesimse, Fenster, Fensterläden, Torbögen, Inschriften, Statuen u.v.a. mehr stellen einzeln und zusammenwirkend ein Charakterbild dar. Geeignete Gestaltanalysen können wichtige Einzelheiten begreifbar machen.

Dies wird durch die nachfolgende Gestaltanalyse zur Offenlegung und Erklärung wichtiger ortsbildprägender Einzelelemente sowie deren Stellenwert im Zusammenhang erläutert:

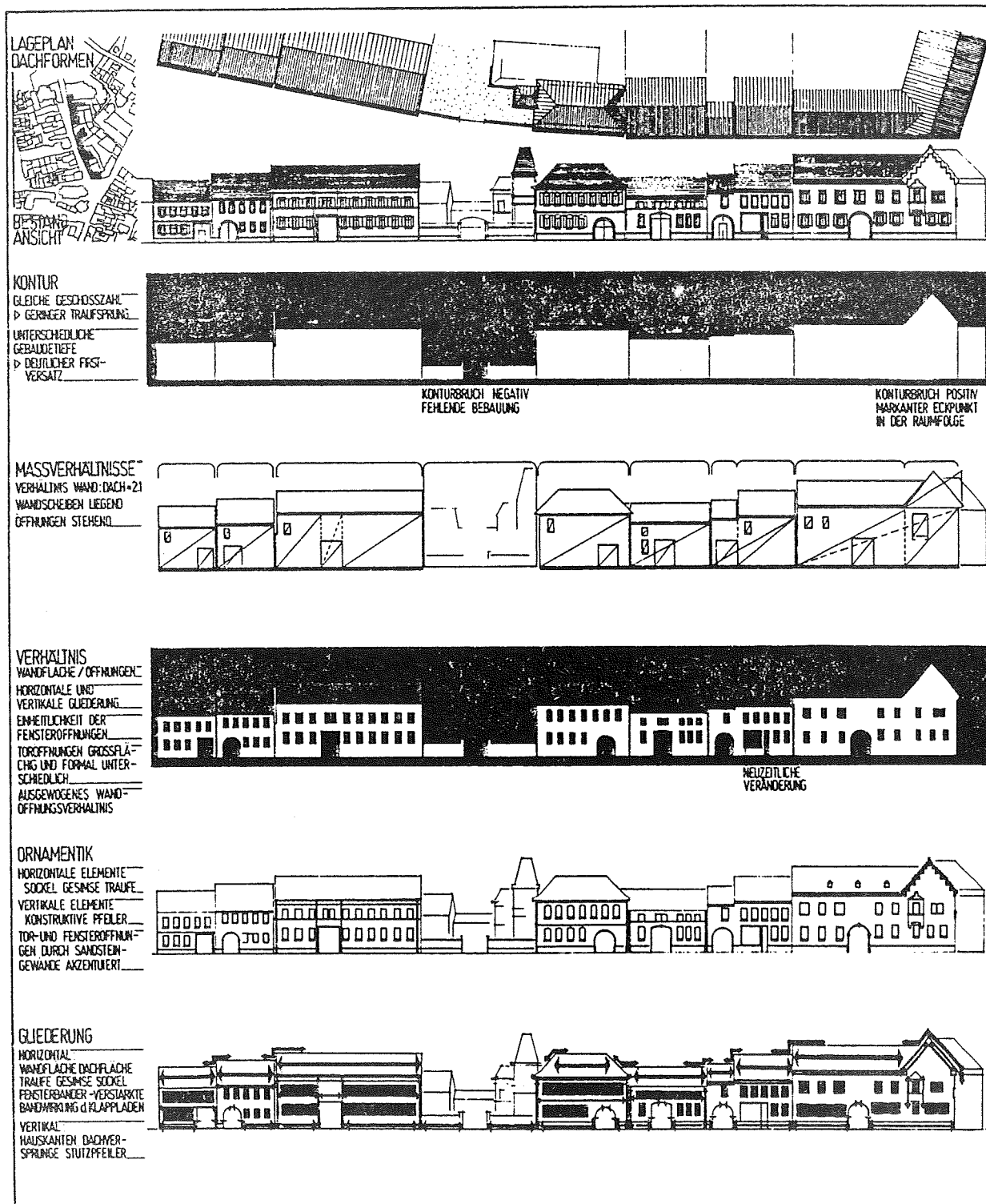


Abb. 26: Ortsbildprägende Einzelelemente im Zusammenhang

### 3.2 Entwicklungskonzept

Das langfristige Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für die weiteren Planungsschritte. Im hier vereinfacht dargestellten Ortskern ist die gestalterische Aufwertung von besonderer Bedeutung. Dieses Ordnungsgerüst stellt den Rahmen für die Ortsentwicklung dar, wobei die Konzepte für den Verkehr, für die Parkplatzregelung und für andere wichtige Bereiche des Stadtkerns aufeinander abgestimmt wurden. Gestaltwertbereiche wurden abgegrenzt.

#### 3.2.1 Probleme und Ziele einer Ortsentwicklung am Beispiel Deidesheim <sup>1)</sup>

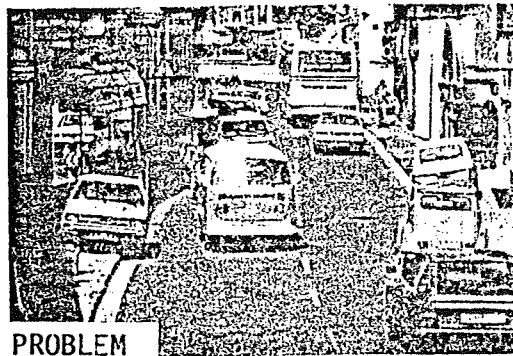


Abb. 27: Problem

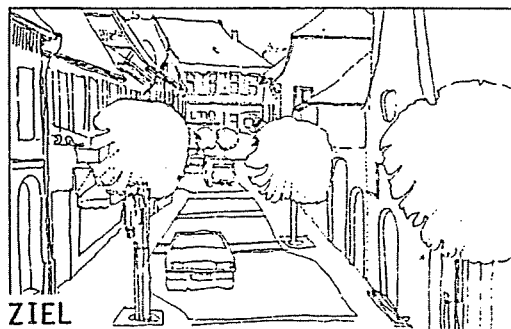


Abb. 28: Ziel

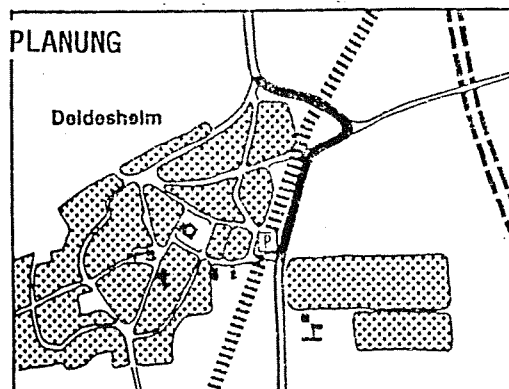


Abb. 29: Planung

(1) Dennhardt, H. u. a.: Planungs und Gestaltungsfibel Deidesheim - Ein Beispiel in Rheinland-Pfalz, Deidesheim November 1981

### 3.2.2 Grundlage zur Umsetzung der örtlichen Entwicklungsziele am Beispiel Grünplanung

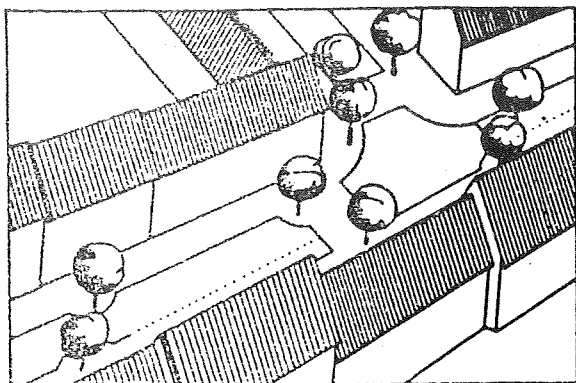


Abb. 30: Grün: Gliederung

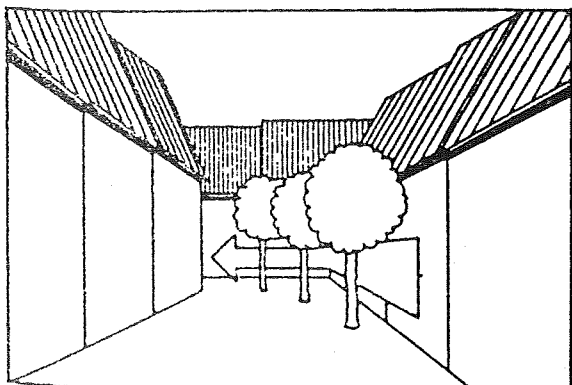


Abb. 31: Grün: Lenkung

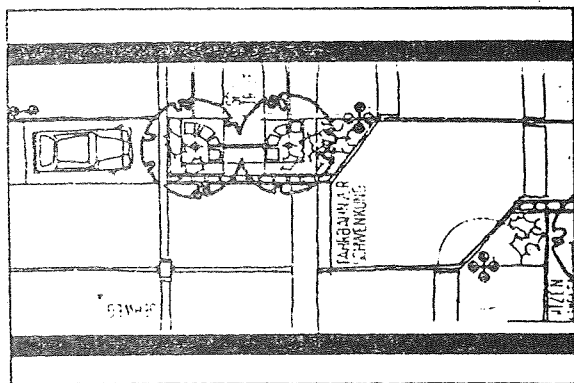


Abb. 32: Grün: Ordnung

### 3.2.3 Das Konzept

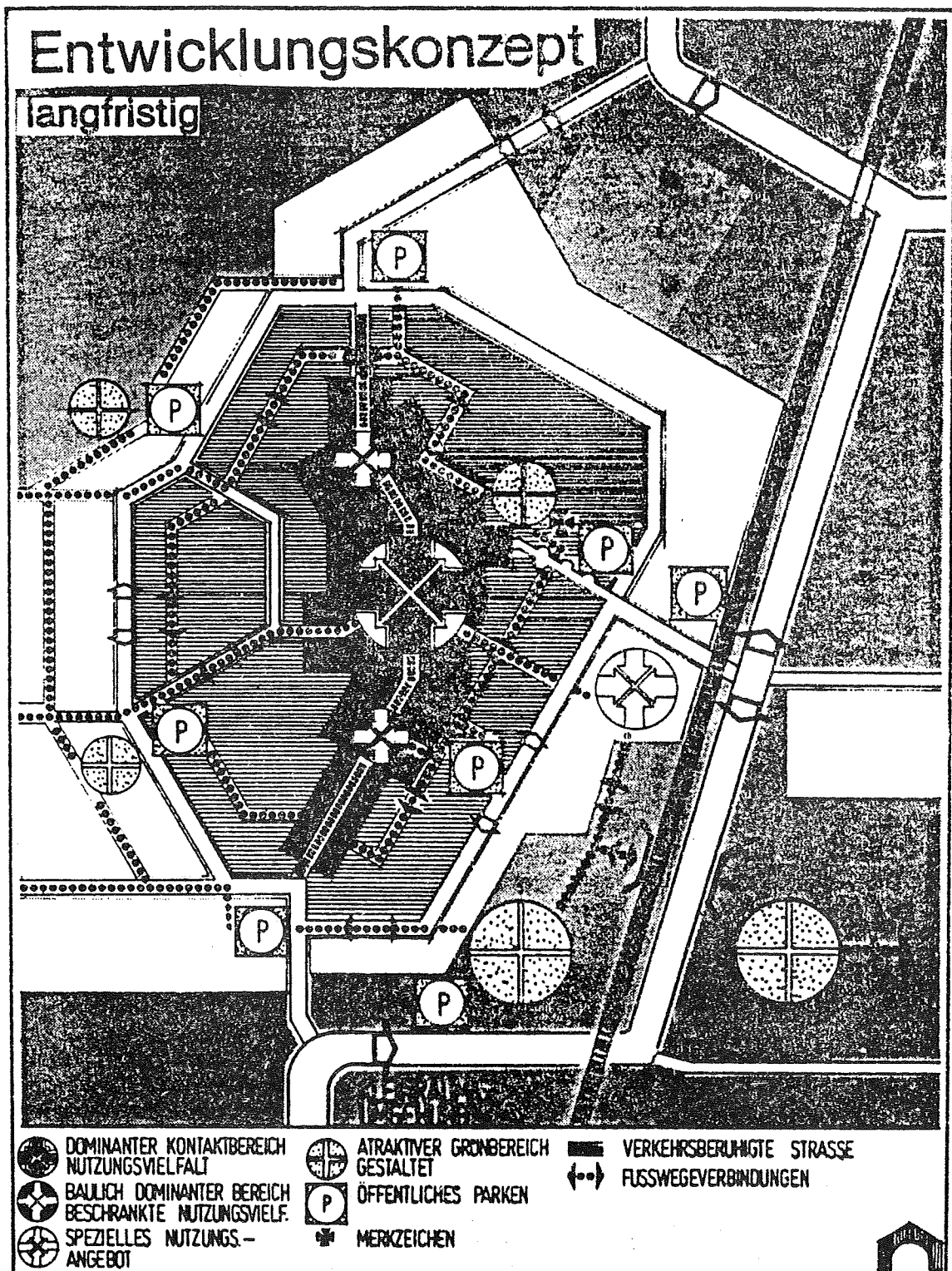


Abb. 33: Entwicklungskonzept langfristig

### 3.3 Ergebnisse der Gestaltanalyse

Die Ergebnisse der Gestaltanalyse können für "Bürger" nachvollziehbar und begreiflich gemacht werden.

Sensibilisierung und Bewußtseinsbildung ist die Grundlage für die Charaktersicherung.

Dies wird anhand von 2 Beispielen verdeutlicht:

#### 3.3.1 Fassadengliederung

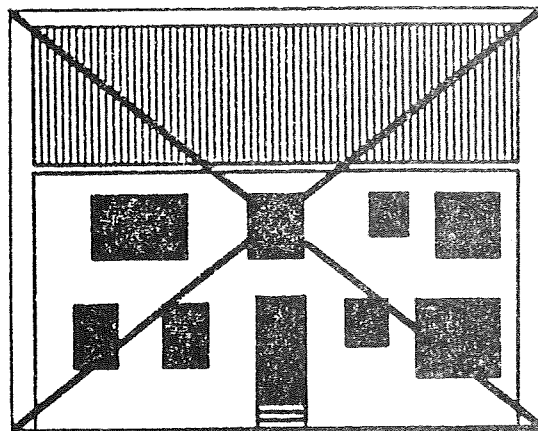
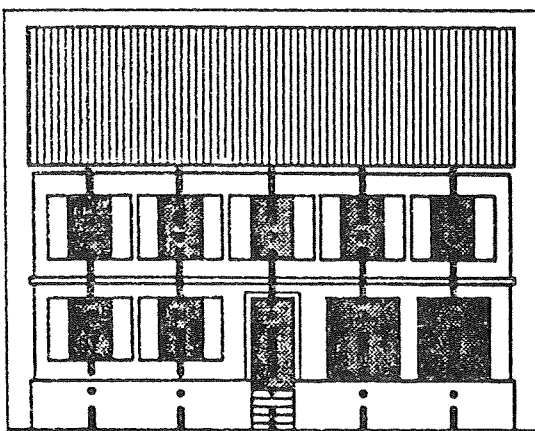
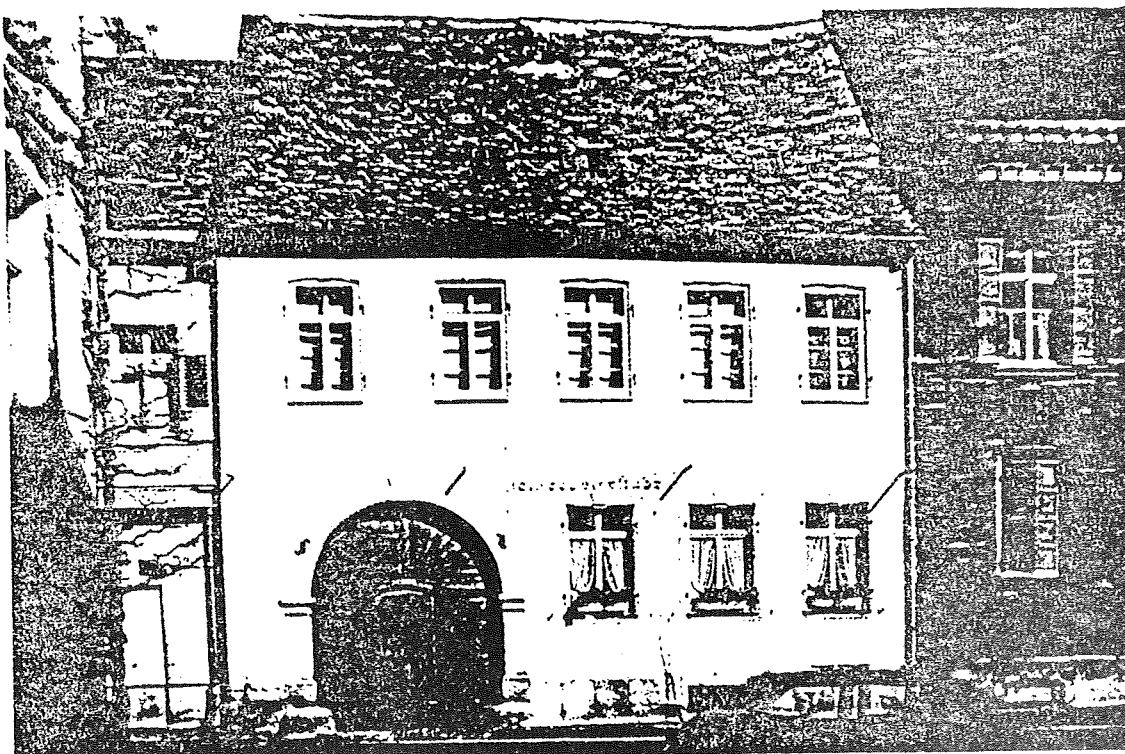


Abb. 34: Fassadengliederung

Die geschlossene ebene Wandfläche bildet die Grundfläche der Fassade.

Die Fassade gliedert sich in 3 horizontale Zonen:

1. Sockel
2. Fenster- und Öffnungsband des Erdgeschosses
3. Fensterband des Obergeschosses

Die vertikale Gliederung des Hauses entsteht durch die senkrecht übereinanderstehenden Fassadenöffnungen, wie Fenster, Türen und Tore.

Diese horizontale und vertikale Gliederung wird unterstrichen durch:

- Horizontale Sandsteingesimse,
- vertikale Sandsteinlisenen,
- Fenstergewände und das
- horizontale Fenster-Klapplädenband.

### 3.3.2 Details am Dach

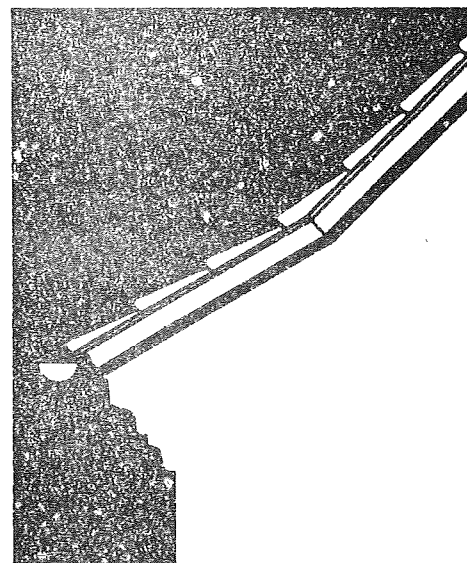
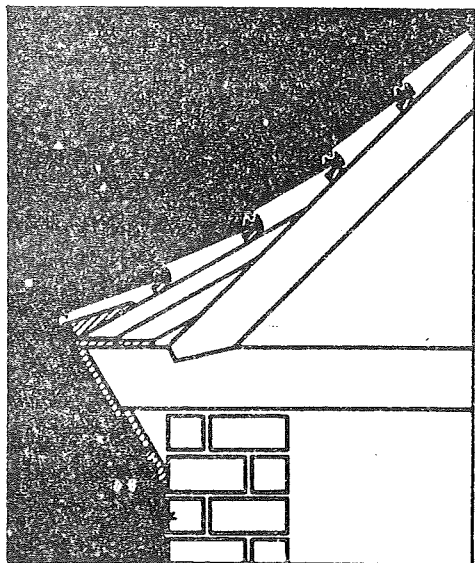
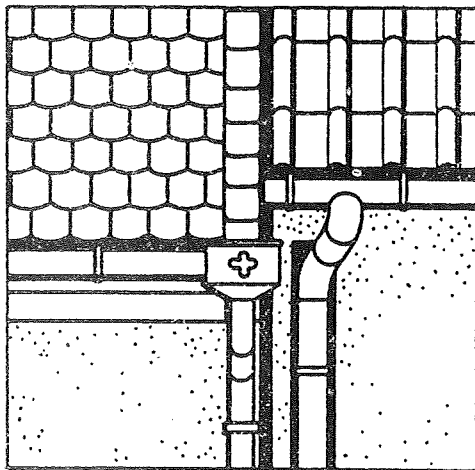


Abb. 35: Details am Dach

Regenfallrohre und Dachrinnen sind aus Zinkblech oder anderen Metallen ausgeführt und werden sichtbar, d.h. ohne Verblendung, montiert. Die Regenfallrohre sitzen vor der Fassade.

Freistehende Grenz- oder Brandwände sind in Farbe und Material dem Gebäude anzupassen und entsprechend zu gestalten.

Die typischen Dachüberstände und Traufgesimgestaltungen sollten bei Dacherneuerungen erhalten bleiben, ebenso ist die typische Ortsganggestaltung - kurzer Dachüberstand mit schmaler Brettverschalung - zu berücksichtigen.

### 3.4 Umsetzung der Gestaltanalyse in Gestaltungsmaßnahmen

Die Thematik wird anhand von Beispielen verdeutlicht (vgl. Abb. 36, 37, 38):

**Gestalterische Aufwertung:** Durch die Begrünung mit großen Bäumen und der Ausgestaltung eines Entrées in den historischen Stadtkern wird dieser Bereich wesentlich aufgewertet. Es entsteht ein Übergang der reinen Fahrstraße zur verkehrsberuhigten Weinstraße.

**Mehr Verkehrssicherheit** durch die Verteilung des Verkehrs auf zwei Einmündungen (A, B).

**Mehr Parkplätze :** Durch sinnvolle Anordnung können im Platzbereich ca. 30 Stellplätze geschaffen werden.





Abb. 36: Strassenknoten früher:  
ungeordnet, Unfallschwerpunkt,  
keine Gestaltungsqualität

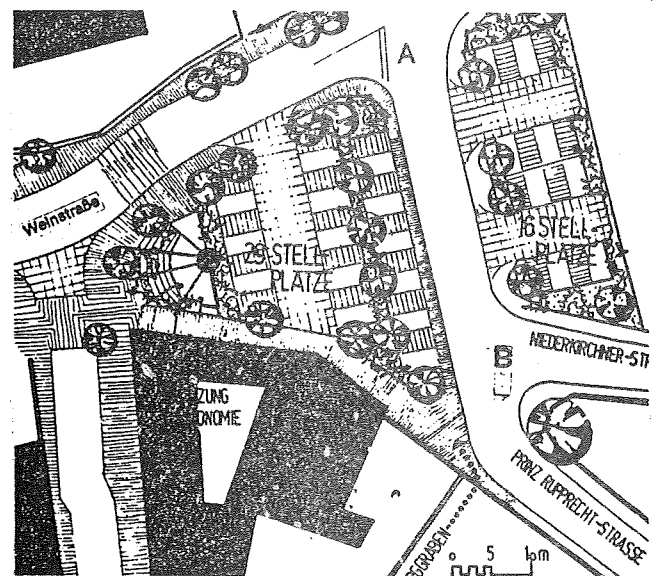


Abb. 37: Strassenknoten geplant:  
gestalteter Platz, Funktions- und  
Gestaltungsqualität

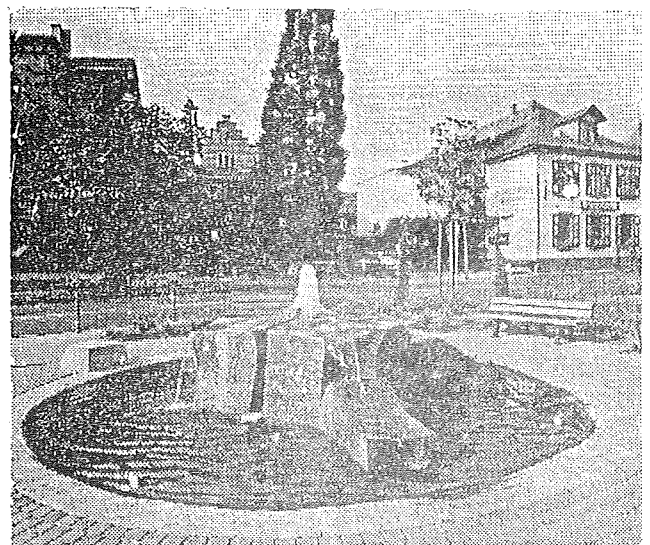


Abb. 38: Strassenknoten heute:  
Eingang zum historischen Ortskern

Geschichte und neuzeitliche Ansprüche gilt es zu verknüpfen

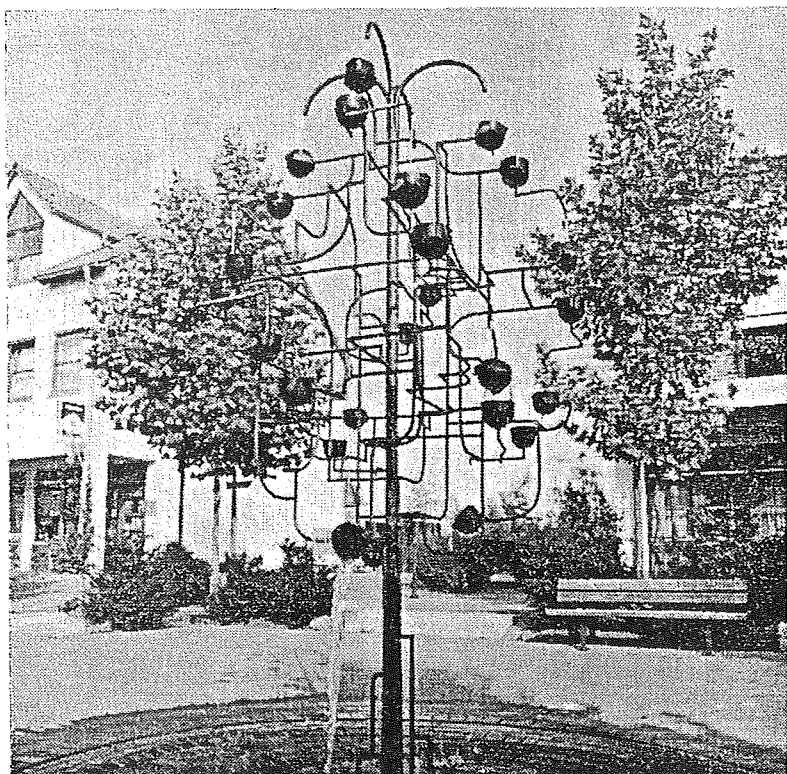


Die Anknüpfung an die Geschichte kann in unterschiedlicher Weise im Gesamtkonzept zum Ausdruck kommen.

- Brunnengestaltung,
- Info-Tafeln,
- Leitsystem,
- Historischer Weg

können dem Gast wertvolle Informationen vermitteln.

Abb. 39: Brunnengestaltung



Die Anpassung neuer Baumaßnahmen und die Gestaltung des Wohnumfeldes dienen dem Ortsbürger ebenso wie dem Gast.

Kommunikation und Integration begünstigen Wohlbefinden und Verbundenheit mit dem Ort.

Abb. 40: Brunnengestaltung

#### 4. Gestaltungsempfehlungen

##### 4.1 Situation in den Modellorten

Wie in den Ortsbildanalysen dargestellt, sind in den drei Beispielgemeinden aufgrund der funktionalen Umstrukturierungsprozesse, der veränderten Lebensbedürfnisse und Wohnideologien, Auflösungserscheinungen der tradierten Bauformen und Bauweisen in den gewachsenen Altortbereichen sichtbar, welche durch die Übertragung der "Allerwelts-Architektur" der Neubaugebiete in die Altorte gekennzeichnet sind. Allerdings sind in den Beispielgemeinden in unterschiedlichen Ausmaßen auch noch durchaus positive Ortsbildaspekte zu erkennen (vgl. "Ortsbildanalyse"), die auf unterschiedlich intensive Umstrukturierungen, vor allen Dingen auf den in den Gemeinden unterschiedlichen Bewußtseinsstand, auf das Maß der "inneren Verbundenheit" der Bürger mit alter Bausubstanz hinweisen.

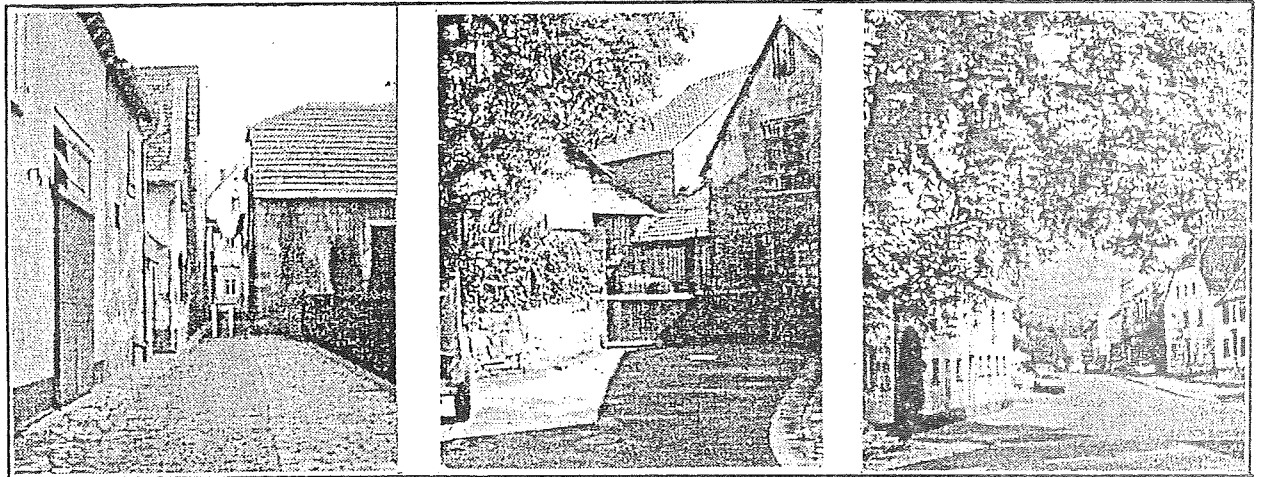


Abb. 41: Ungstein

Abb. 42: Lonsheim

Abb. 43: Glan-Münchweiler

Die nachfolgenden Abbildungen der drei Beispielgemeinden zeigen schematisch jeweils die Bereiche mit noch weitgehend erhaltener ursprünglicher Baustruktur (Ortskernbereiche) sowie die neueren Siedlungsbereiche mit offener, von den Ortskernbereichen abweichender Bauweise. Außerdem sind neuzeitliche bauliche Veränderungen sowie neuzeitliche, nicht dem ursprünglichen Ortscharakter entsprechende Nutzungen dargestellt. Es ist deutlich erkennbar, daß die drei Gemeinden in unterschiedlichem Maße von dem Problem der **Ortsbild- bzw. Ortscharakterveränderung** durch neuzeitliche Bebauung und Nutzung betroffen sind.



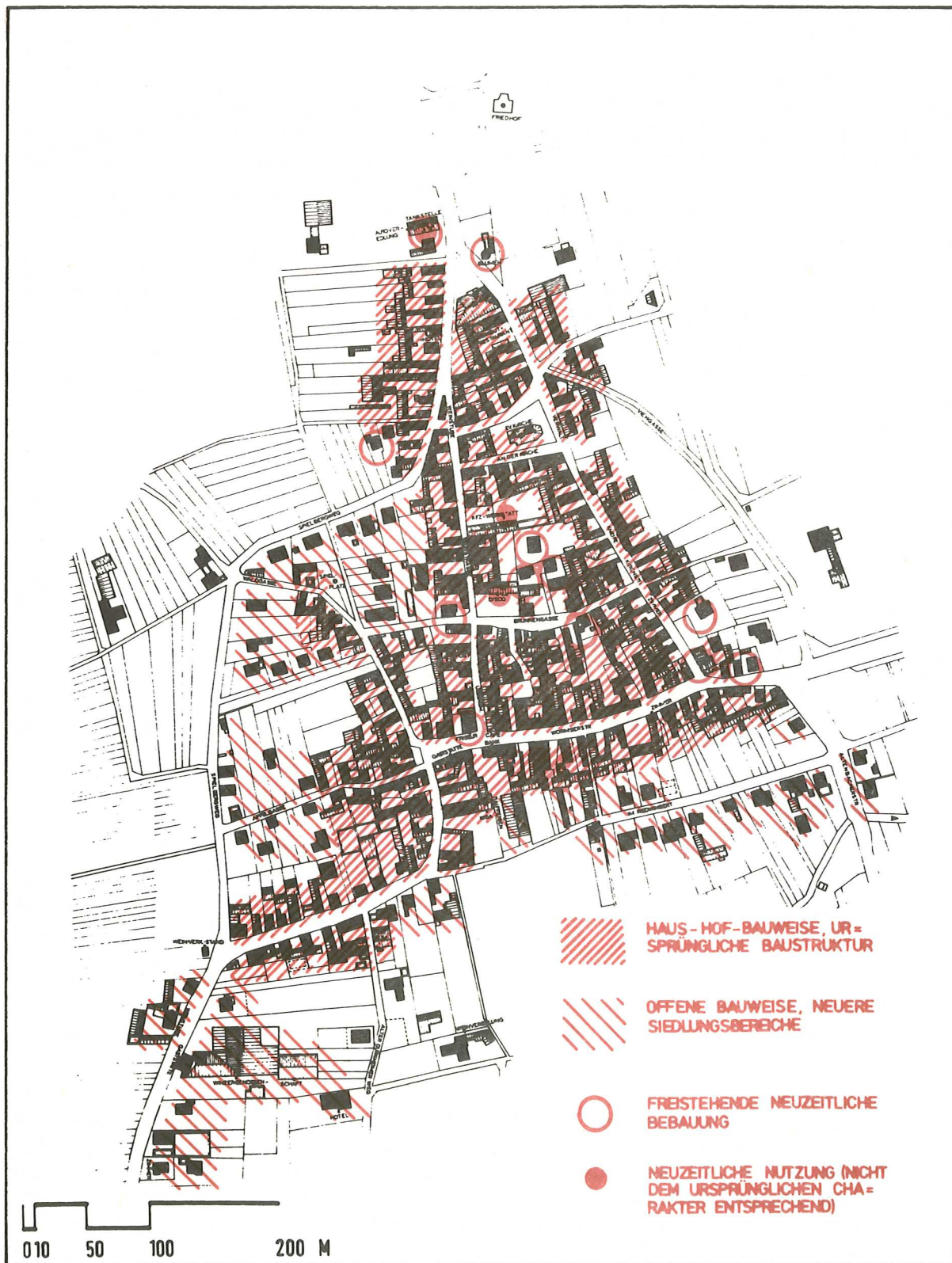


Abb. 44: Ungstein

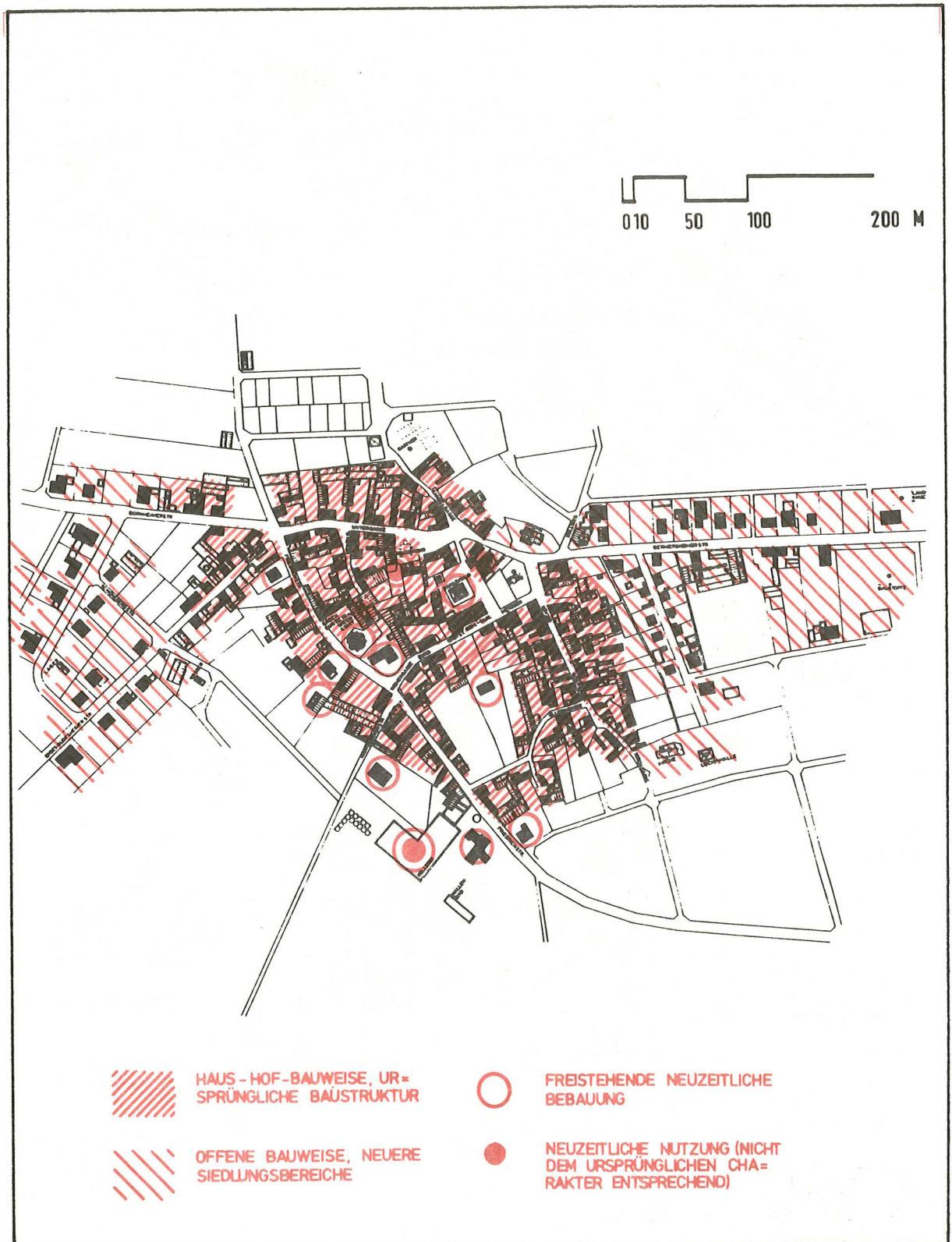


Abb. 45: Lonsheim



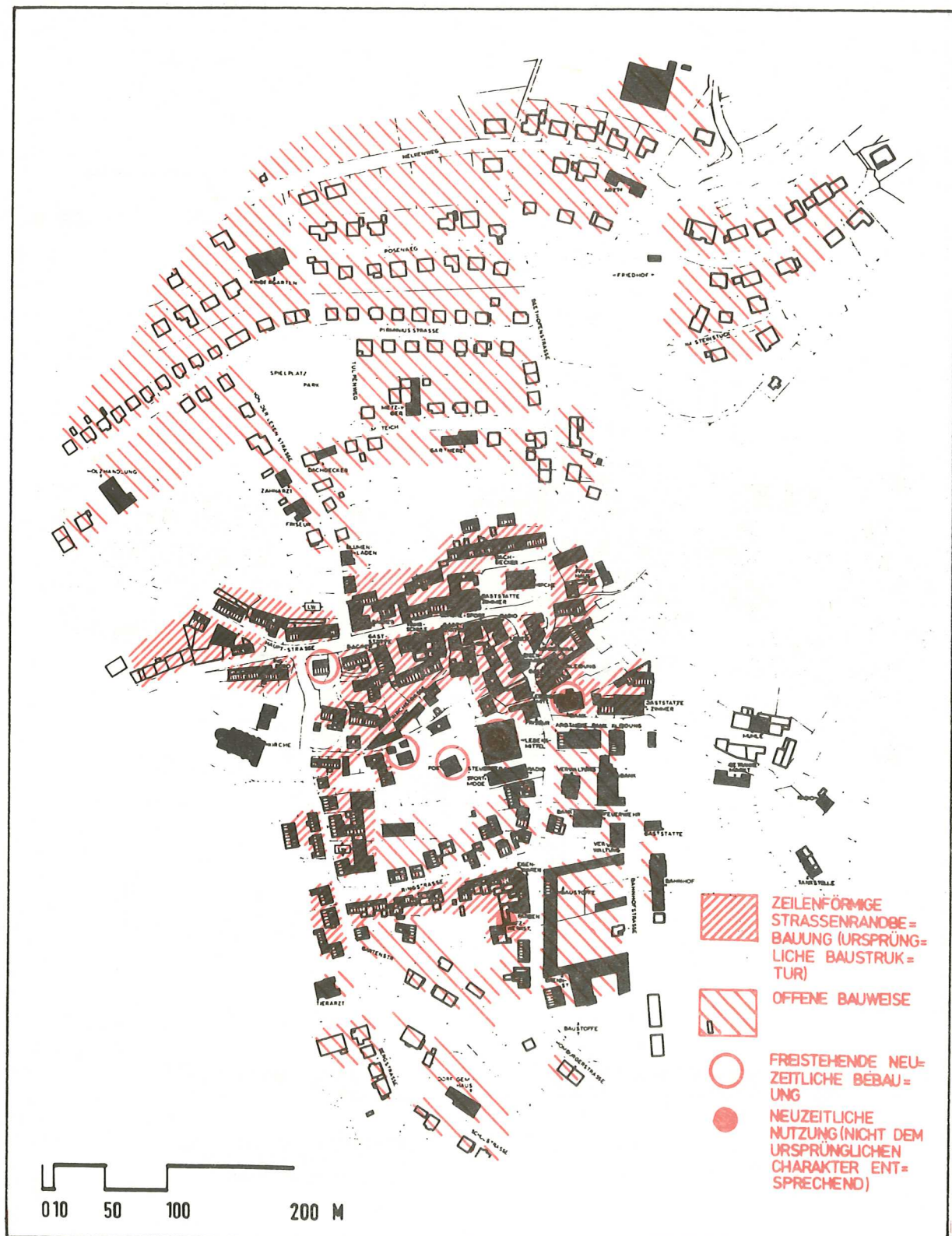


Abb. 46: Glan-Münchweiler

Um den Charakter, die gestalterische Eigenart, der Gemeinden als einen wesentlichen Identifikationsfaktor für die Bewohner zu wahren bzw. wieder herzustellen und um die Sensibilität von Bauherren und Planern bei Baumaßnahmen in Altortbereichen zu schärfen, ist es notwendig, sich die für den jeweiligen Ort ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale der Baustrukturen vor Augen zu halten.

Durch die Berücksichtigung der wesentlichen Gestaltungsprinzipien bei Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen ist es möglich, die weitere, zu Lasten der Altorte stattfindende baustrukturell-gestalterische Diffusion zwischen den Neubaugebieten und den alten Ortslagen zu stoppen. Dies bedeutet jedoch nicht, daß in den Neubaugebieten größtmögliche Gestaltungsfreiheit gewährleistet sein darf. Vielmehr sind auch dort die ortstypischen Gestaltungsprinzipien bei der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne zu berücksichtigen, um somit über die funktionale Anbindung hinaus, auch die gestalterische Integration zu gewährleisten. Allerdings sind die in den Neubaugebieten zu beachtenden Gestaltungsprinzipien in der Regel in anderer bzw. reduzierter Ausprägung festzulegen als in den Altortbereichen.

Bei der Erarbeitung der Gestaltungsrahmen ist einerseits zu berücksichtigen, daß

- zeitgemäße Lebensbedürfnisse,
- funktionale Erfordernisse und
- Gestaltungsindividualität,

wenn überhaupt, nur in geringem Umfang eingeschränkt werden. Andererseits ist die Erforderlichkeit und die Ausprägung (eng oder weit) eines solchen Gestaltungsrahmens immer relativ

- zur kulturhistorischen Bedeutung vorhandener Bausubstanz,
- zur zukünftigen örtlichen Funktionsentwicklung und
- zur überörtlichen Bedeutung

eines Ortes zu sehen.

#### 4.2 Verallgemeinerte Aussagen

Insgesamt kann jedoch festgehalten werden, daß bei der Erarbeitung von Gestaltungsrahmen bzw. -empfehlungen Aussagen zu folgenden Punkten erforderlich sind:

##### 1. Bauweise

- a) Gebäudestellung zur Straßenbegrenzungslinie
- b) Gebäudestellung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen

##### 2. Baukörperkubatur

- a) Grundflächenproportion
- b) Geschoßigkeit
- c) Gliederung

##### 3. Dachgestaltung

- a) Dachform und -neigung
- b) Dachaufbauten
- c) Farbe der Dacheindeckung

#### 4. Fassadengestaltung

- a) Fassadengliederung
- b) Material und Farbe

Bezüglich dieser Gestaltungsaspekte können für die drei Beispielgemeinden, bzw. bis auf wenige Ausnahmen für die Gemeinden des gesamten Regierungsbezirkes Rheinhessen-Pfalz, signifikante Gestaltungsgrundprinzipien als gültig erkannt werden. Lediglich für die Beispielgemeinde Glan-Münchweiler bzw. Gemeinden, die in den westlichen und südlichen Grenzbereichen (Regierungsbezirk Trier und Koblenz sowie Frankreich) des Regierungsbezirks Rheinhessen-Pfalz liegen, gelten diese Gestaltungsprinzipien in dem Punkt Bauweise in leicht modifizierter Form und zwar wie nachfolgend beschrieben (1):

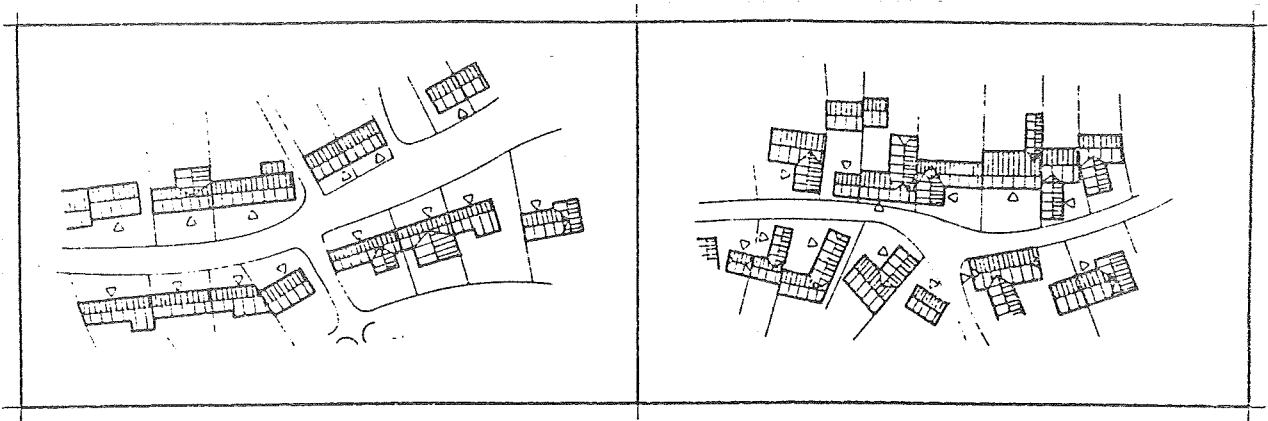


Abb. 47: Halboffene Traufzeile

Abb. 48: Winkelgruppe

In den genannten Grenzlagen werden die Straßenräume der Dörfer durch halboffene Winkelgruppen und Traufzeilen charakterisiert, deren Besonderheit, die für den Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz atypischen Vorgartenbereiche sind, welche ursprünglich, z.T. auch noch heute, Arbeitsflächen waren. Diese Gruppierungen werden durch die Aneinanderreihung von Quereinhausgehöften (halboffene Traufzeilen) bzw. durch die Addition von giebelständigen Häusern mit Quereinhäusern gebildet.

(1) Vgl. hier: Justinus Bendermacher: Dorfformen in Rheinland-Pfalz, Köln 1981 und Dietrich Schäfer: Das Bauernhaus im Deutschen Reiche und in seinen Grenzgebieten, Hannover 1906



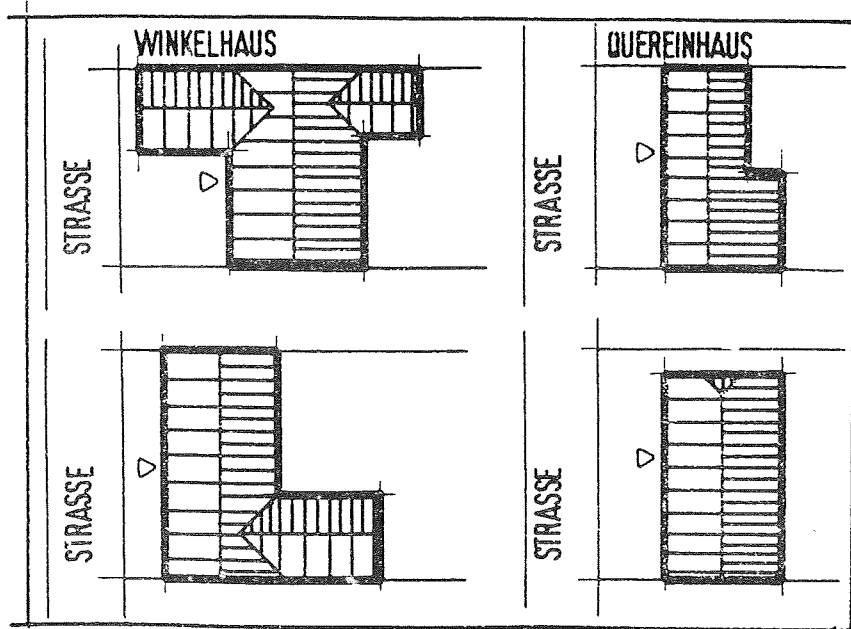


Abb. 49: Hof-/Gebäudetypen der halboffenen Traufzeile und der Winkelgruppe

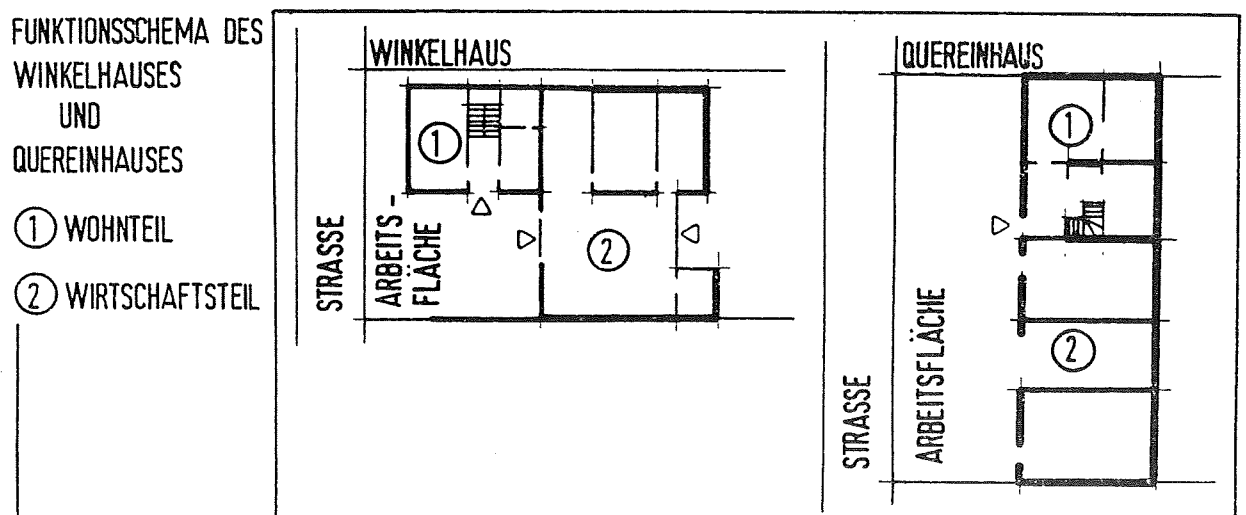


Abb. 50: Funktionsschema des Winkelhauses und Quereinhauses

In der Mehrzahl der Gemeinden des Regierungsbezirks Rheinhessen-Pfalz charakterisieren halboffene Giebelzeilen, offene Traufzeilen und geschlossene Traufzeilen meist in Kombination und ohne zur Straße orientierte Vorgärten/Arbeitsflächen die Straßenräume, wobei unterschiedliche Gehöftformen die Einzelelemente bilden, so z.B. Gutshöfe, Zwei-, Drei- oder Vorseithöfe mit zur Straße giebel- oder traufständigen Wohnhäusern.

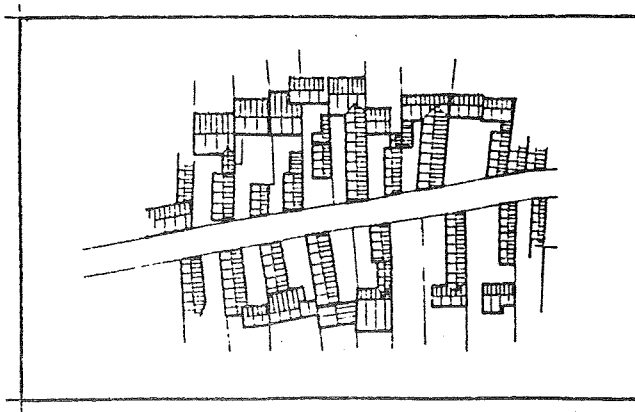


Abb. 51: Halboffene Giebelzeile

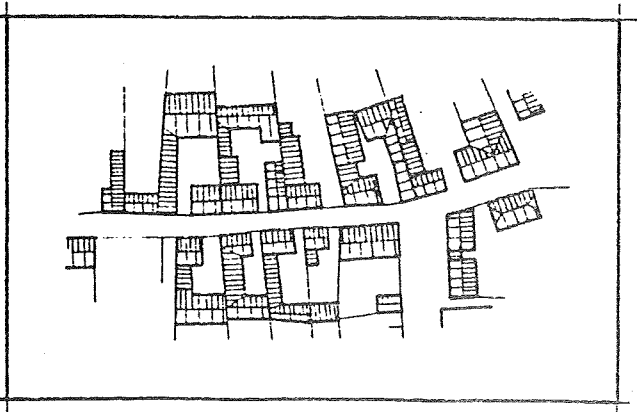


Abb. 52: Offene Traufzeile

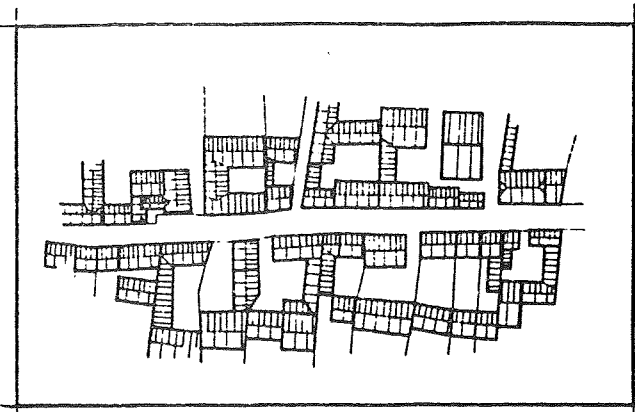


Abb. 53: Geschlossene Traufzeile

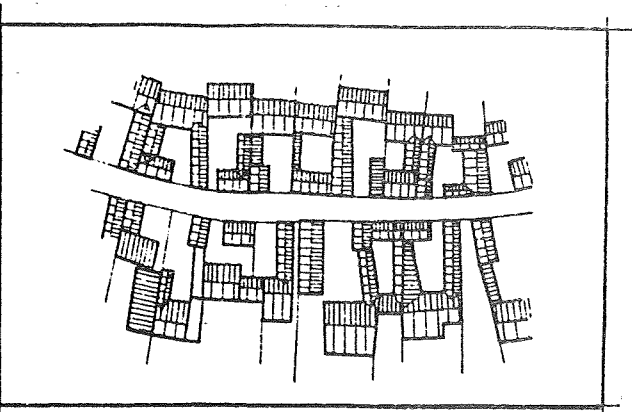


Abb. 54: Kombination von halboffener Giebel- und offener Traufzeile

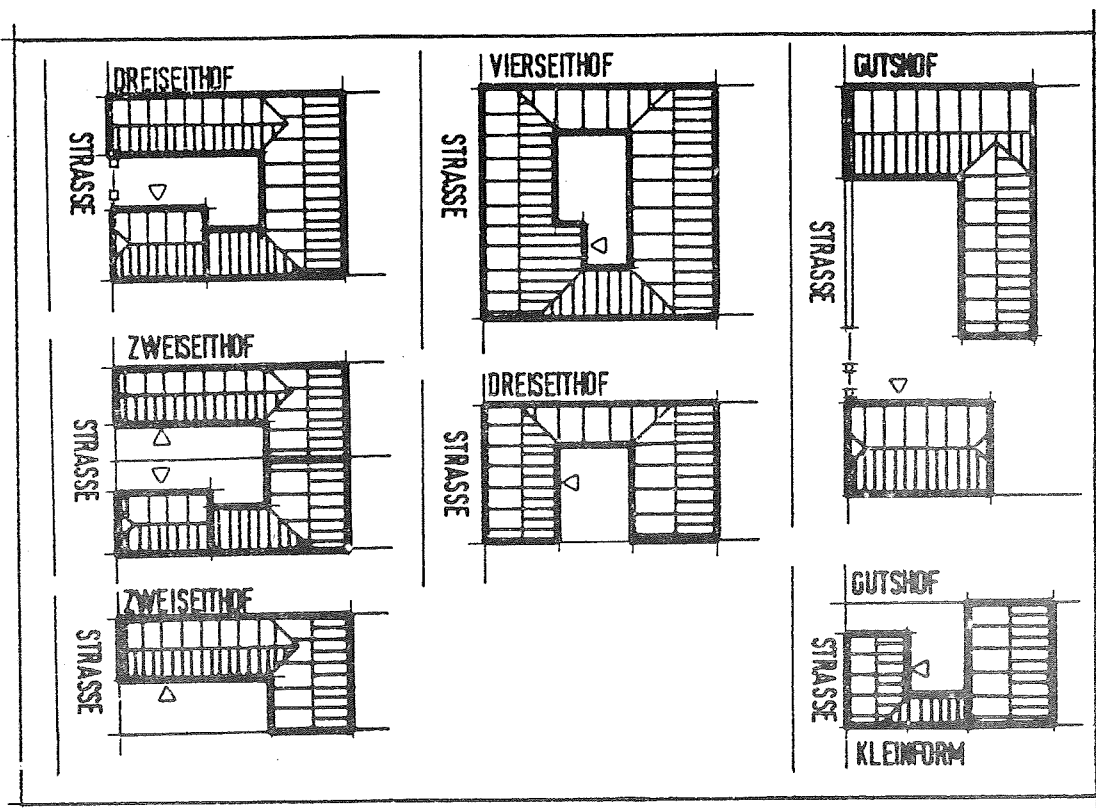


Abb. 55: Hoftypen der halboffenen Giebelzeile, offenen Traufzeile und geschlossenen Traufzeile

FUNKTIONSSCHEMA DER HOF-TYPEN

① WOHNTEIL

② WIRTSCHAFTSTEIL

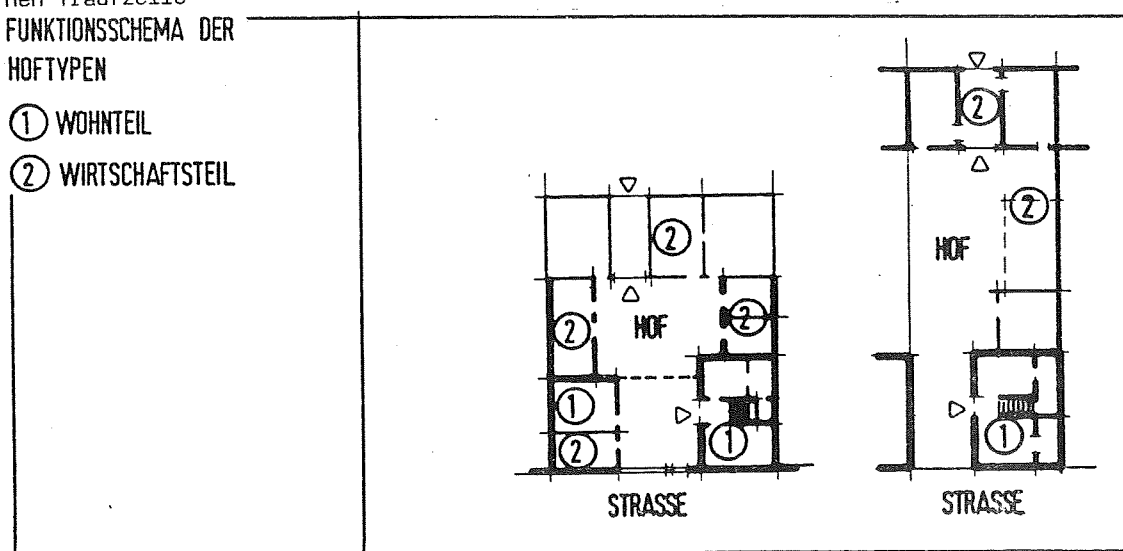


Abb. 56: Funktionsschema der Hof-Typen

Ein Beispiel für die Gruppierungsform der halboffenen Traufzeile stellt, wenn auch nicht in reiner Form, der Altortbereich Glan-Münchweiler dar. Ursprünglich war diese Gruppierungsform für die Eigenart dieses Ortes charakteristisch, wobei im Rahmen der räumlichen Ortsentwicklung des Altortes, auch schon im letzten Jahrhundert, auf die zur Straße orientierten Arbeitsflächen verzichtet wurde, da die funktionale Erforderlichkeit oftmals nicht mehr gegeben war. Eine Vielzahl von Arbeitsflächen/Vorgärten fielen allerdings teilweise oder gänzlich bereits dem Ausbau von innerörtlichen Straßen zum Opfer.

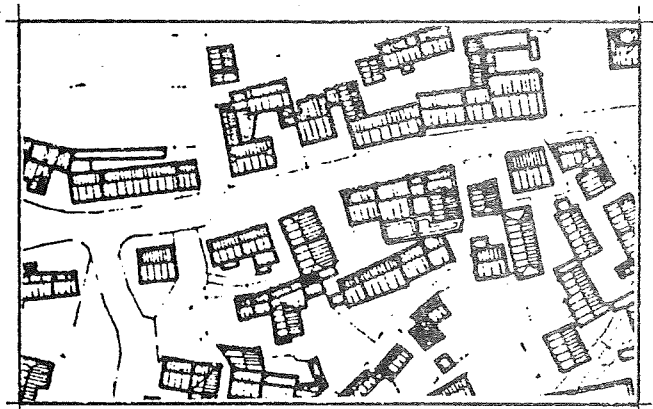


Abb. 57: Glan-Münchweiler

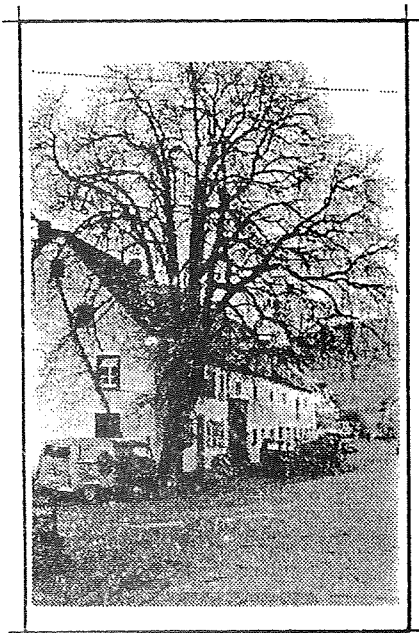


Abb. 58: Glan-Münchweiler

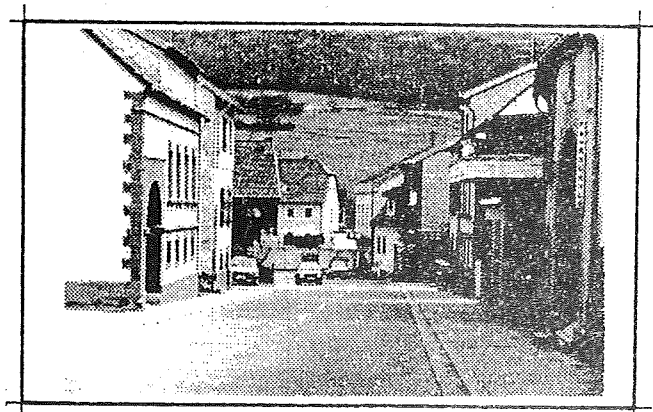


Abb. 59: Glan-Münchweiler

In den Altortbereichen Lonsheims und Ungsteins überwiegt jeweils das Gruppierungsprinzip der halboffenen Giebelzeile, wobei in Teilbereichen auch Kombinationen von halboffenen Giebelzeilen mit offenen Traufzeilen bzw. geschlossenen Traufzeilen auffallen. Diese kombinierten Gruppierungsprinzipien stellen dort jedoch Ausnahmen dar, die auf ursprünglich großzügige Dreiseit- und Vierseithöfe zurückgehen, die teilweise durch die Realteilung verändert wurden.

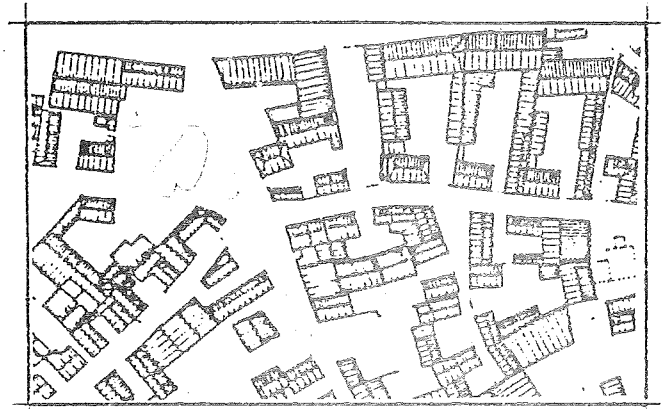


Abb. 50: Lonsheim

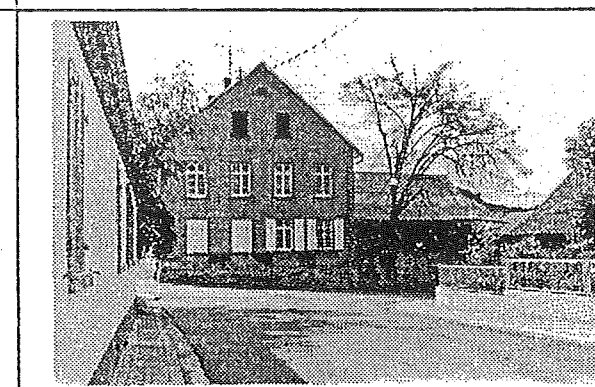


Abb. 61: Lonsheim



Abb. 62: Lonsheim



Abb. 63: Ungstein

Insbesondere in Ungstein sind trotzdem für die Rheinpfalz typische Winzerhöfe als Einzelelemente und z.T. im Ensemble nachweisbar, denen ein besonderer Denkmalwert zuzuschreiben ist (vgl. auch Ortsbildanalyse Ungstein).



Abb. 64: Ungstein



Abb. 65: Ungstein

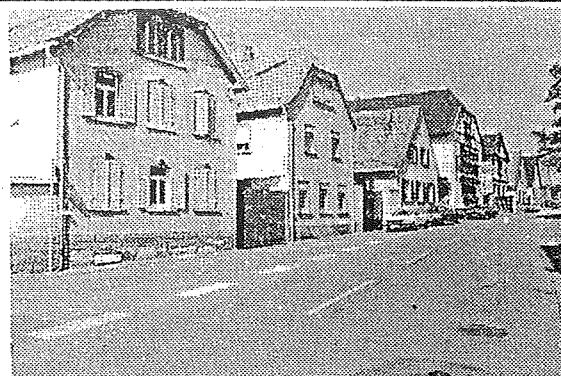


Abb. 66: Ungstein



Abb. 67: Ungstein

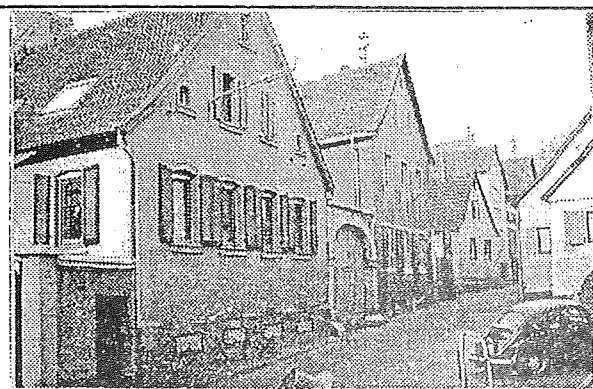


Abb. 68: Ungstein

## 4.3 Gestaltungsprinzipien

### 4.3.1 Bauweise

#### 4.3.1.1 Gebäudestellung zur Straßenbegrenzungslinie

##### Altort:

In Anlehnung an die Gebäudestellung im Altortbereich ist bei Baumaßnahmen an die Straßenbegrenzungslinie (vordere Grundstücksgrenze) zu bauen.

##### Neubaubgebiete:

In Neubaugebieten ist das Anbauen an die Straßenbegrenzungslinie nicht erforderlich.

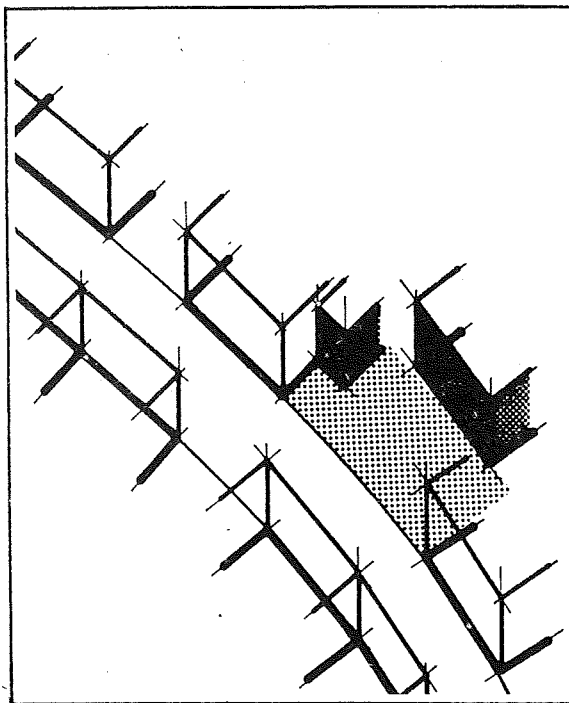


Abb. 69: ungünstig

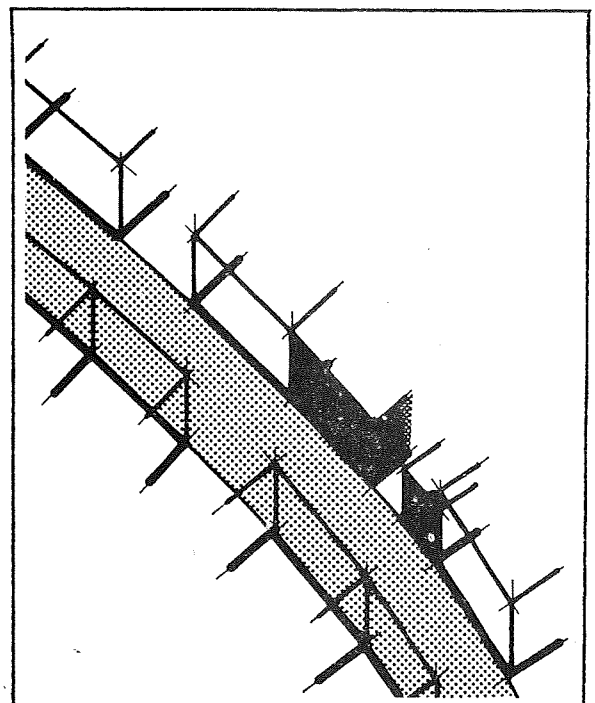


Abb. 70: günstig



#### 4.3.1.2 Gebäudestellung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen

##### Altort:

Zur Wahrung der Rhythmisierung der Straßenrandbebauung ist die einseitige Grenzbebauung einzuhalten. Der bei der Haus-Hof-Bauweise erforderliche einseitige Grenzabstand ist auf der Grundstücksseite einzuhalten, die den günstigeren Himmelsrichtungen zugewandt ist (Südseite bzw. Westseite). Bei sehr schmalen Grundstücken ist auch beidseitige Grenzbebauung möglich.

##### Neubaubgebiete:

In den Neubaugebieten ist die Fortführung der Haus-Hof-Bauweise nicht erforderlich.

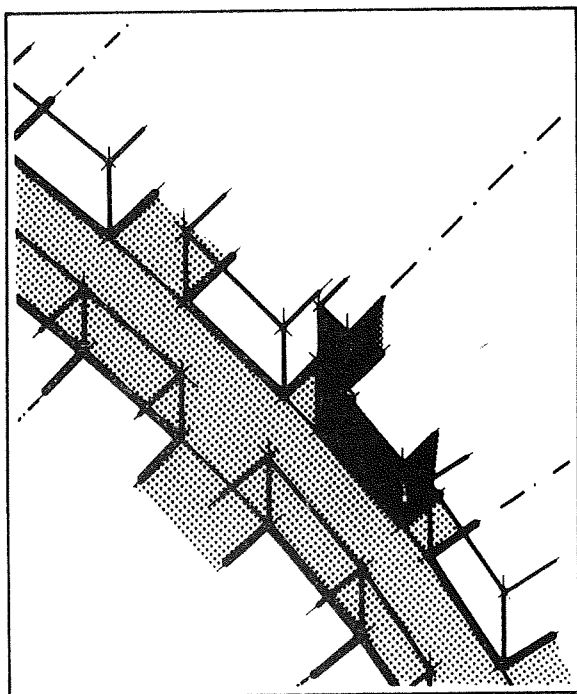


Abb. 71: ungünstig

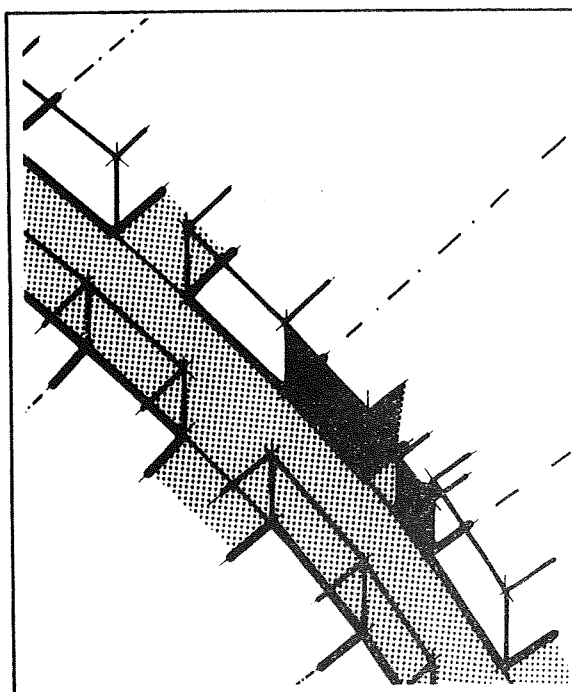


Abb. 72: günstig

### 4.3.2 Baukörperkubatur

#### 4.3.2.1 Grundflächenproportionen

##### Altort- und Neubaugebiete

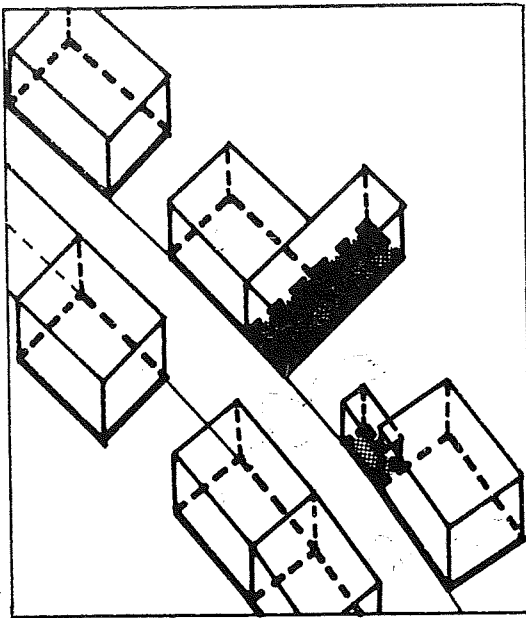


Abb. 73: ungünstig

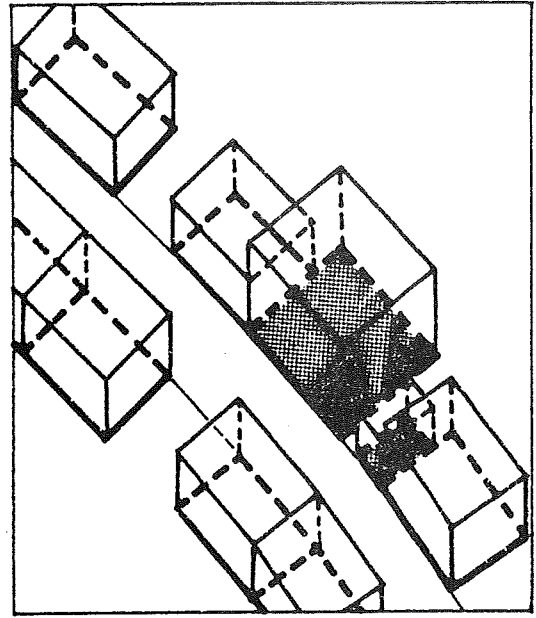


Abb. 74: ungünstig

Für die Proportionierung der Baukörpergrundflächen ist die Gebäudenutzung, die vorhandene Grundstücksbreite und die Charakteristik der Umgebung von Bedeutung. Bei Wohngebäuden auf schmalen Grundstücken sind Frontbreiten zwischen 7,0 und 10,0 m einzuhalten, bei breiteren Grundstücken ist eine Gebäudefrontbreite von maximal 15,0 m nicht zu überschreiten. Das Verhältnis der Gebäudeseiten ist im Bereich 3 : 4 bis 3 : 5 zu wählen, wobei eine Grundflächengröße von maximal 150 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten ist.

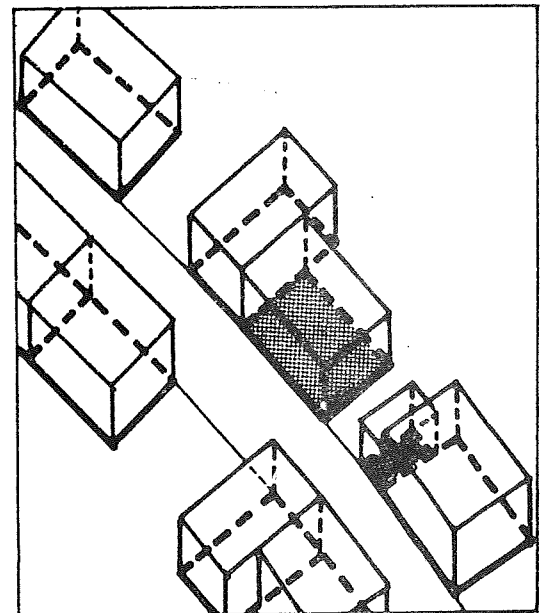


Abb. 75: günstig.

#### 4.3.2.2 Geschoßigkeit/Gebäudehöhe

##### Altort und Neubaugebiete:

Bei Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von 6,50 m bzw. die Zweigeschoßigkeit nicht zu überschreiten. Die Höhe von Nachbargebäuden ist nur maximal um die halbe Geschoßhöhe zu überschreiten.

Bei Wirtschafts- und Nebengebäuden ist die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung zu wahren, insbesondere erforderliche Großbaukörper, deren Höhe 6,50 m überschreitet, sind zur niedrigeren Nachbarschaftsbebauung hin in der Höhe zu gliedern.

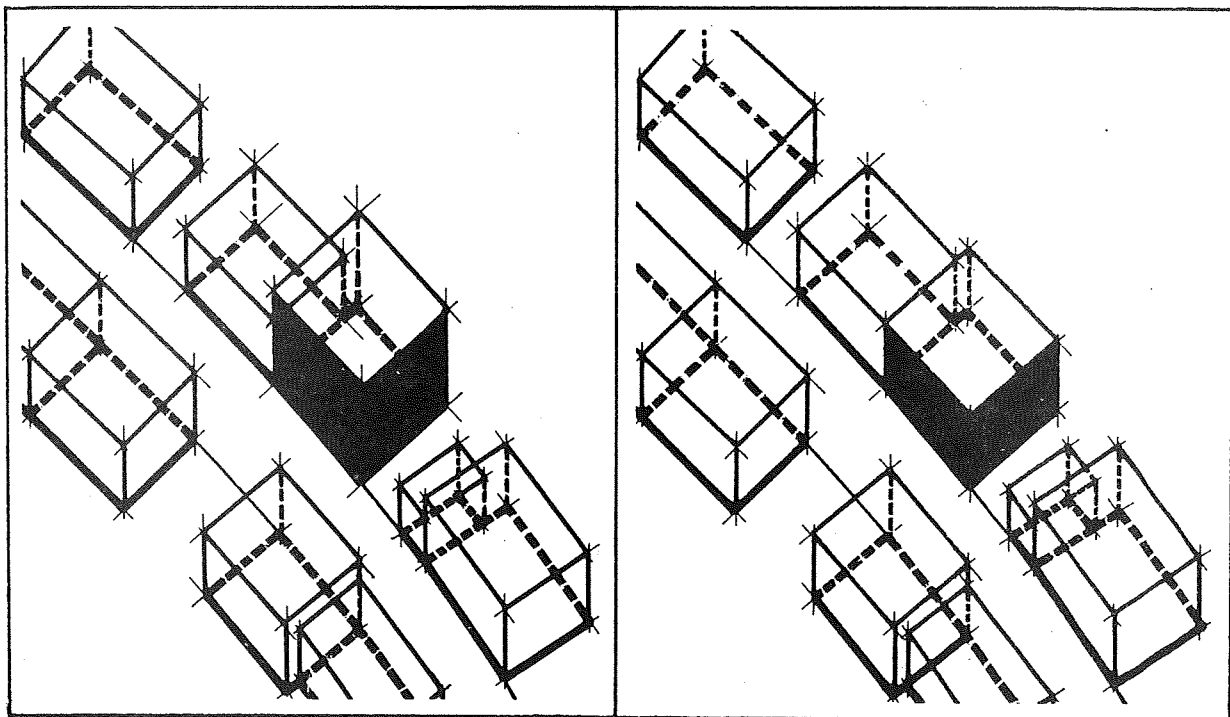


Abb. 76: ungünstig

Abb. 77: günstig

#### 4.3.2.3 Baukörpergliederung

##### Altort:

Bei der Gliederung von Baukörpern ist eine übermäßige Kleinteiligkeit durch Vor- und Rücksprünge zu vermeiden, vielmehr ist die zurückhaltende großteilige Gliederung durch untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude nach dem Vorbild der vorhandenen Bebauung fortzuführen.

Die Baukörpergliederung in Neubaugebieten ist ebenfalls mit Zurückhaltung zu betreiben, wenngleich dort mehr Spielräume bestehen.

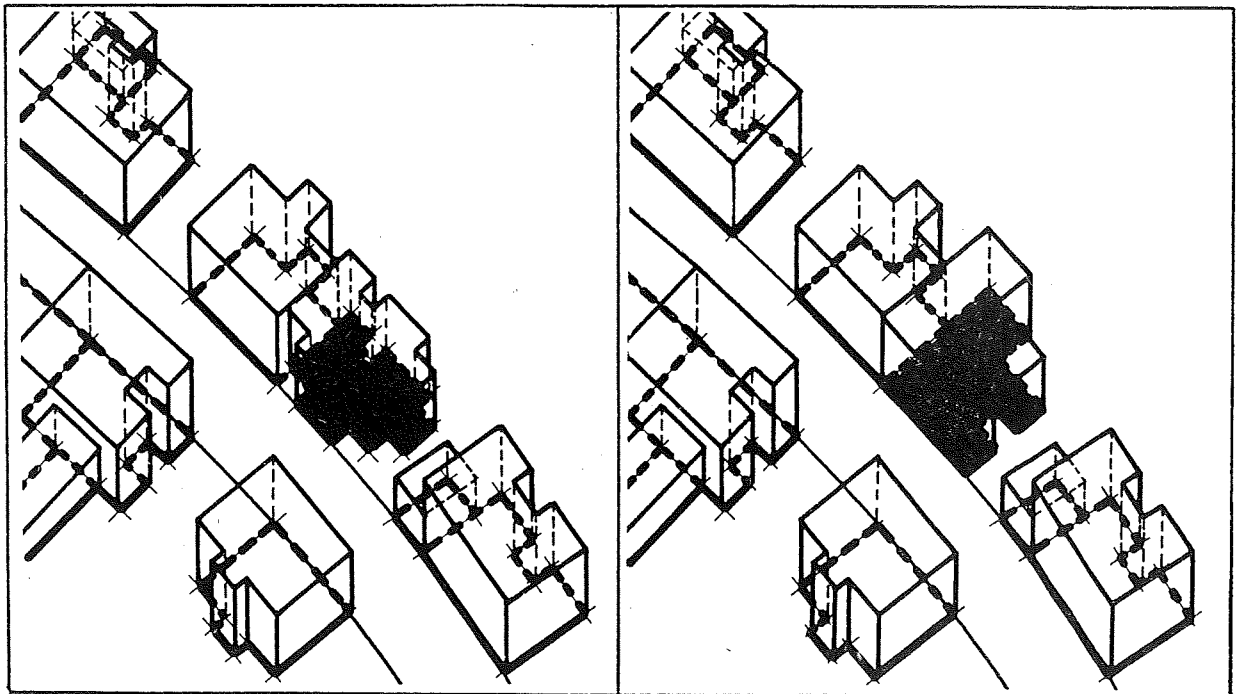


Abb. 78: ungünstig

Abb. 79: günstig

### 4.3.3 Dachgestaltung

#### 4.3.3.1 Dachform und Neigung

Altort und Neubaugebiete:

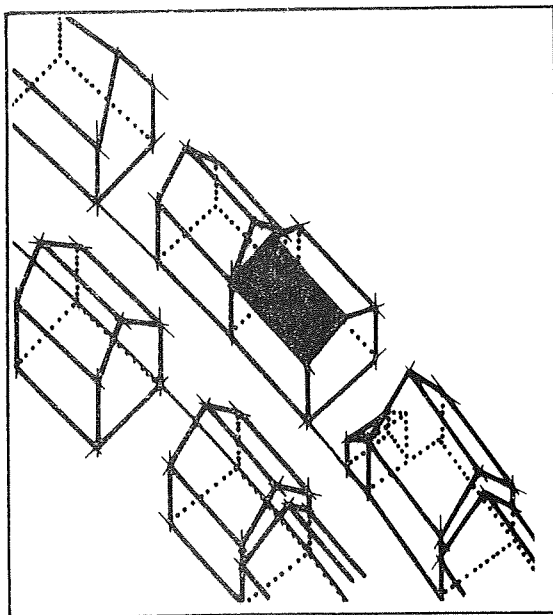


Abb. 80: ungünstig

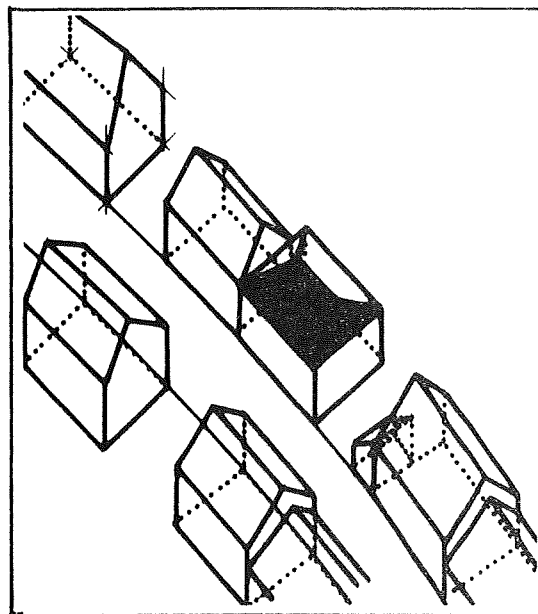


Abb. 81: ungünstig

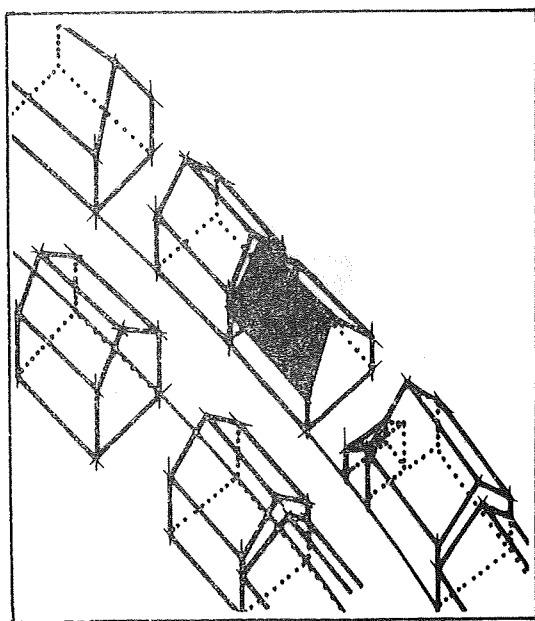


Abb. 82: günstig

Als Dachformen für Wohngebäude sind lediglich Satteldächer, zusammengesetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer vorzusehen. Die Dachneigung ist im Winkelbereich zwischen  $35^{\circ}$  und  $45^{\circ}$  zu wählen. Die Wahl der konkreten Dachform/-neigung und die Firstrichtung (giebel- oder traufständige Bebauung) ist aus der Analyse der Nachbarbebauung abzuleiten.

#### 4.3.3.2 Dachaufbauten und Farbe der Dacheindeckung

Altort und Neubaugebiete:

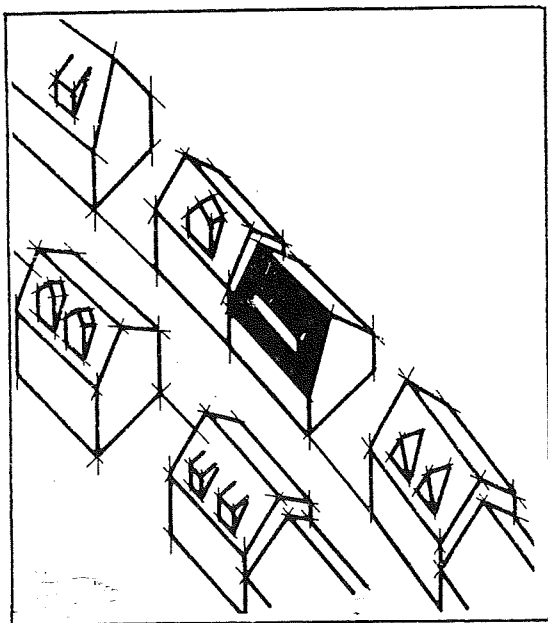


Abb. 83: ungünstig

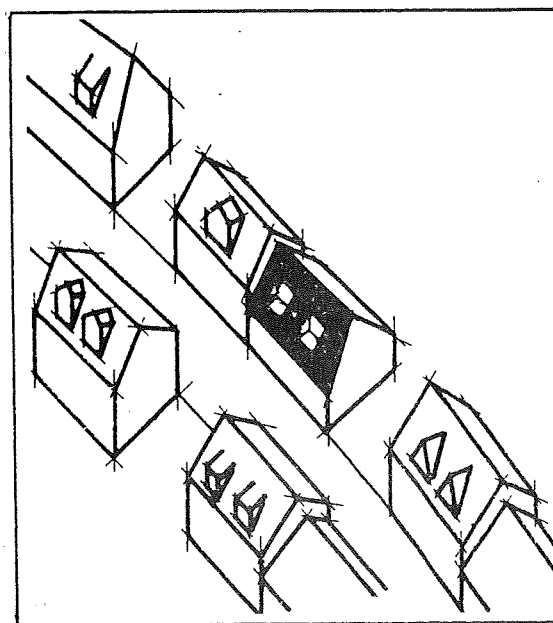


Abb. 84: ungünstig

Bei ausgebauten Dachgeschossen sind kleinteilige oder kleingliedrige Dachgauben bzw. Dachaufbauten vorzusehen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte (Loggien) sind zu vermeiden bzw. nur dort vorzusehen, wo Dachflächen **nicht** von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einsehbar sind.

Als Dacheindeckung sind nur rote bzw. rotbraune Eindeckungsmaterialien zu wählen.

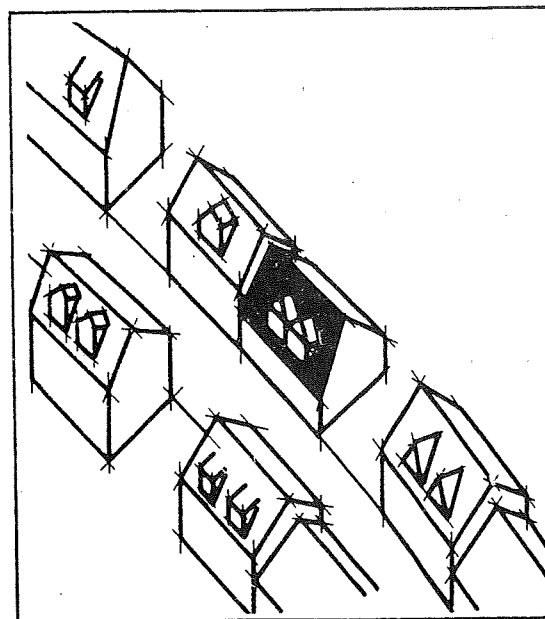


Abb. 85: günstig



#### 4.3.4 Fassadengliederung

##### 4.3.4.1 Horizontal- und Vertikalgliederung

###### Altort und Neubaugebiete:

Die Horizontalgliederung der Gebäudefassaden ist durch Gebäudesockelbereiche und Fenster/Fensterlädenbänder vorzunehmen. Die Vertikalgliederung ist durch aufrechtstehende Fensterformate bzw. durch vertikalgeteilte großformatige/querliegende Fensterformate axial-symmetrisch zu gliedern.

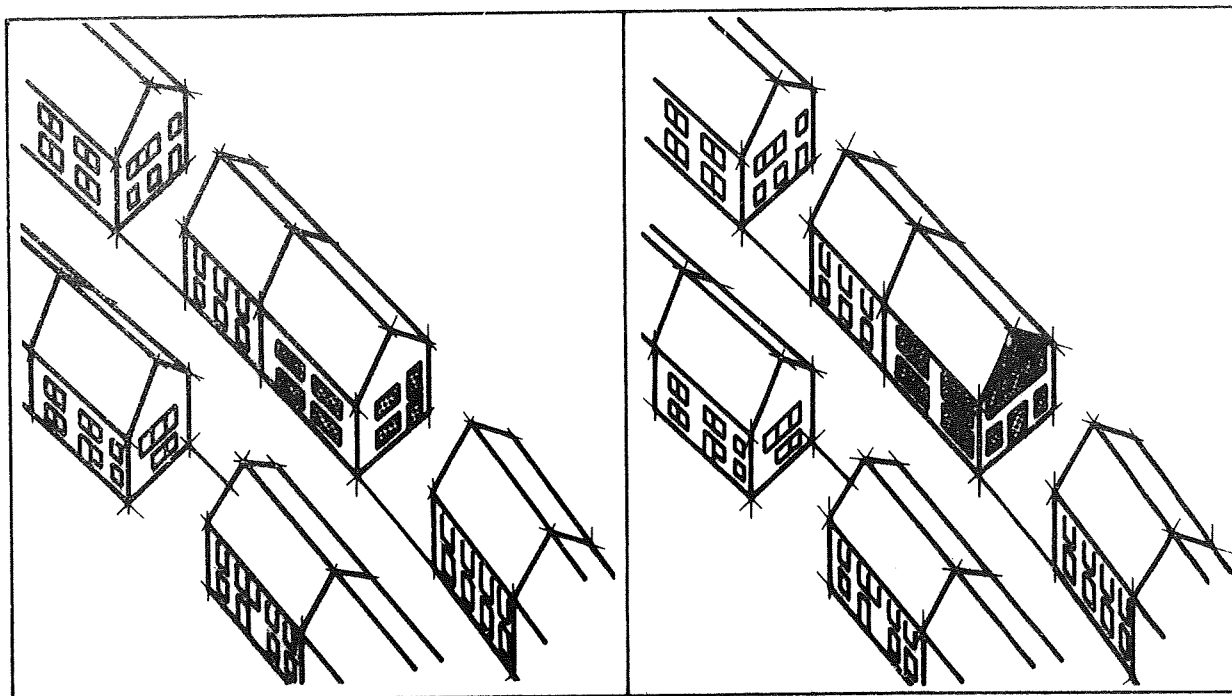


Abb. 86: ungünstig

Abb. 87: günstig

##### 4.3.4.2 Fassadenputz und Farbe

###### Altort und Neubaugebiete:

Der Fassadenputz ist möglichst in einfacher, glattflächiger Ausführung zu wählen. Bei der Farbgebung/-gestaltung sind kleinteilige Farbmuster und Verzierungen zu vermeiden. Auf grelle bzw. hell leuchtende Farben (z.B. gelb, reinweiß) ist zu verzichten.

#### 4.4 Ortsbezogene Detaillierung der Gestaltungsempfehlungen

Betrachtet man diese Gestaltungsempfehlungen gemeindespezifisch auf die drei Beispielgemeinden angewendet und prüft die Erforderlichkeit der Ergänzung bzw. weiteren Ausdetaillierung anhand der Beurteilung

- der kulturhistorischen Bedeutung vorhandener Bausubstanz,
- der zukünftigen örtlichen Funktionsentwicklung und
- der überörtlichen Bedeutung

der Orte, so kann gefolgert werden, daß diese Empfehlungen in ihrer Ausprägung und dem Umfang nach für die Erhaltung und Fortentwicklung der örtlichen Eigenart und Charakteristik in Lonsheim ausreichen. Für Glan-Münchweiler sind ergänzende Detaillierungen in geringem Umfang und für Ungstein in weiterem Umfang erforderlich und zwar aus folgender Begründung heraus:

##### 4.4.1 Lonsheim

Da die vorhandene Bausubstanz Lonsheims keine außergewöhnliche kulturhistorische Bedeutung besitzt, die zukünftige funktionale Entwicklung Lonsheims auf die derzeit vorhandenen Funktionen Wohnen, Landwirtschaft und private Dienstleistung beschränkt und auch nur von örtlicher Bedeutung sein wird, läßt sich ein detaillierterer Gestaltungsrahmen nicht begründen. Die Anforderungen an die Gestaltung im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung können im Zusammenhang mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im dörflichen Bezug gesehen werden, die neben der Erhaltung der Ortsstruktur eine Wohnumfeldverbesserung für die einheimische Bevölkerung im Sinne einer Stärkung der Identifikationsmöglichkeit darstellen. Darüber hinaus soll die Wahrung der dörflichen Eigenart, für die Vermarktung des landwirtschaftlichen Produktes "Wein" vor Ort, Absatzverbesserungen ermöglichen.

##### 4.4.2 Glan-Münchweiler

Zwar besitzt die vorhandene Bausubstanz auch in Glan-Münchweiler keine außergewöhnliche kulturhistorische Bedeutung, jedoch sind die Gestaltungsempfehlungen insbesondere in den Punkten "Dachgestaltung" und "Fassadengestaltung" zu ergänzen und detaillieren, da durch den Siedlungsdruck aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung bereits umfangreiche Negativentwicklungen verursacht wurden. Um die zentralörtliche Bedeutung zu stärken und somit Funktionsgewinne erzielen zu können, ist dem Charakterverlust, insbesondere dem gestalterischen Verstädterungsprozeß durch die Rückbesinnung auf die ortstypische Eigenart, entgegenzuwirken. Die Gestaltungsanforderungen sollen einen Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung für die bereits ansässige Bevölkerung darstellen und gleichzeitig die Rahmenbedingungen für die Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen zentralen Orten verbessern helfen.

##### 4.4.3 Ungstein

Die Gestaltungsempfehlungen für Ungstein sind in allen Prinzipienpunkten weitaus detaillierter zu fassen, da aufgrund einer Vielzahl denkmalwerter Bausubstanz eine besonders sensible Erneuerung erfolgen muß, da diese erhaltenswerte Sub-

stanz in ihrer Ensemblewirkung und in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Funktion Weinbau die Grundlage der für Ungstein festgestellten Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion darstellt und da die Umstrukturierung in der Landwirtschaft Ungsteins dieses Gestaltungspotential nicht negativ beeinträchtigen darf. Über die Bewahrung und Entwicklung Ungsteins als ein eigencharakteristisches Kettenglied für ein Fremdenverkehrskonzept "Deutsche Weinstraße" hinaus steht natürlich auch hier die Wohnumfeldverbesserung für die ansässigen Bürger, die bereits viel guten Willen und Engagement zeigen, als Ziel auf dem Programm der Gestaltungsempfehlungen. Auch wenn die Stärkung Ungsteins als Erholungs- und Fremdenverkehrsort lediglich einem Teil der Bürger direkte Vorteile bzw. Einkommensquellen erschließt, so kommt doch die daraus entstehende Verbesserung der öffentlichen und privaten Infrastrukturausstattung allen Bürgern zugute.

## 5. Schluß

Ortsbild bzw. Baugestaltung haben einen von Ort zu Ort unterschiedlich hohen Stellenwert. Er ist unter anderem abhängig von der überörtlichen Bedeutung der Gemeinde, ihren jetzigen Funktionen und ihrer zukünftigen Funktionenentwicklung sowie der kulturhistorischen Bedeutung der vorhandenen Bausubstanz.

Die Erforderlichkeit und der notwendige Detaillierungsgrad zu erarbeitender Gestaltungshinweise müssen vor dem Hintergrund der o.g. Kriterien beurteilt und die Empfehlungen jeweils der spezifischen Situation eines Ortes entsprechend erstellt werden.

Die Übertragung von Gestaltungshinweisen von einem Ort auf die Nachbargemeinde oder eine andere, in der gleichen Region gelegenen Ortschaft (vgl. Lonsheim und Ungstein) ist aus den genannten Gründen abzulehnen.