

# Gestaltungsfibel

Gestaltungsleitfaden für die Ortsteile Bachem, Losheim, Niederlosheim, Rimlingen und Wahlen der Gemeinde Losheim am See

ENTWURF



13.11.2024

# Gestaltungsfibel für Bachem, Losheim, Niederlosheim, Rimlingen und Wahlen

## Im Auftrag:



Gemeinde Losheim am See  
Merziger Straße 3  
66679 Losheim am See

## IMPRESSUM

### Inhalt:

Vorwort	3
Ziele der Gestaltungsfibel	4
Baukörper	5
Dächer	6
Außenwände, Fassaden, Farbgebung	8
Fenster, Schaufenster, Balkone, Türen, Vordächer	10
Werbeanlagen, technische Aufbauten	12
Stellplätze und Garagen	13
Freiflächennutzung, Gestaltung der Außenanlagen	14
Inkrafttreten	15

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

### Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

### Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N  
P L A N

## VORWORT



Die alten Ortskerne sind die „Visitenkarten“ unserer Dörfer. Das Ortsbild verkörpert ein entscheidendes Charakteristikum der Wohn-, Tourismus- bzw. Arbeitsattraktivität.

Eine Umfrage der Bundesstiftung Baukultur zeigte im Ergebnis, dass für 96 Prozent der Gemeinden das Ortsbild bedeutsam für die „lokale und regionale Identität“ ist.

In den Ortsteilen Bachem, Losheim, Niederlosheim, Rimlingen und Wahlen der Gemeinde Losheim am See wurden Sanierungsgebiete ausgewiesen.

Diese Gestaltungsfibel soll Sie bei den geplanten Baumaßnahmen in den Sanierungsgebieten unterstützen und Ihnen Hinweise zur Gestaltung von Grundstücks- und Gebäudebestandteilen geben, um eine Aufwertung unserer Dörfer zu erreichen. Gleichzeitig ist die Gestaltungsfibel Beurteilungskriterium, ob geplante Sanierungsmaßnahmen steuerlich gefördert werden können.

Für die weiteren sieben Dörfer soll die Broschüre Anreiz und Beispiel geben, das eigene Dorf und damit die Heimat noch schöner und authentischer weiter zu entwickeln. Die Fachbereiche im Rathaus, aber auch ich persönlich, stehen gerne für beratende Gespräche zur Verfügung.

Bürgermeister Helmut Harth

# Ziele der Gestaltungsfibel

## Geltungsbereich

Die Gestaltungshinweise gelten für die Sanierungsgebiete in den Ortsteilen Bachem, Losheim, Niederlosheim, Rimlingen und Wahlen der Gemeinde Losheim am See. Die genauen Abgrenzungen der Sanierungsgebiete sind den Sanierungssatzungen der jeweiligen Ortsteile zu entnehmen.

## Rechtscharakter

Die Gestaltungsfibel hat keinen verbindlichen Rechtscharakter. Die Durchsetzung der Gestaltungsfibel basiert auf dem unterstellten, beiderseitigem Interesse von Antragsteller und Verwaltung an einer qualitativ vollen Sanierung der privaten Bausubstanz, und nicht auf der Durchsetzung einer Rechtsgrundlage. Die Gestaltungsfibel stellt primär eine Orientierungshilfe dar, die auch Verhandlungsbasis ist und ein flexibles Vorgehen je nach individueller Situation unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ermöglicht. Insofern dient die Broschüre zur Gestaltungsberatung aller Dörfer und außerhalb der Sanierungsgebiete. Die am Ende der einzelnen Unterkapitel aufgelisteten Kriterien sind indes zwingend zu beachten: Sie sind Grundlage für den Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen.

## Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie

Voraussetzung für die Inanspruchnahme von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ist der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung. Hierfür ist es erforderlich, dass das Modernisierungsvorhaben den Inhalten der Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie der Gemeinde und dieser Gestaltungsfibel entspricht.

## Allgemeine Regelungen

Sämtliche Modernisierungs- / Instandsetzungs- und sonstigen Maßnahmen sind so zu gestalten, dass sie sich in das positive ortstypische Erscheinungsbild einfügen.

## Verhältnis zum Bebauungsplan

Sind in einem Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen, so bleiben sie von dieser Gestaltungsfibel unberührt. Ein Bebauungsplan hat Vorrang.

## Verhältnis zum Denkmalschutz

Für denkmalgeschützte Gebäude und Gebäudeensembles haben die Belange des Denkmalschutzes Vorrang gegenüber dieser Gestaltungsfibel.

## Förderprogramme

Ergänzend zu der hier formulierten Gestaltungsfibel bestehen in der Gemeinde Losheim am See weitere Förderprogramme, die von den Bürgern in Anspruch genommen werden können (weitere Ausführungen s. S.15).

## Warum die Gestaltungsfibel?

Die Gestaltungsfibel wurde vor dem Hintergrund der Genehmigungen nach § 144 BauGB erlassen. Sie stellt ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der Sanierungsziele in den Sanierungsgebieten dar.

Mit der Ausweisung von Sanierungsgebieten in den Ortskernen gem. § 142 BauGB wurde ein wichtiger Impuls für eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung initiiert. Das Ziel der Ausweisung der Sanierungsgebiete besteht darin, die Ortskerne wieder „fit“ zu machen und städtebauliche Qualität in die Ortskerne zu bringen. Für Grundstückseigentümer, Ansiedlungswillige und potenzielle Investoren gibt es neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände in den Sanierungsgebieten steuerliche Anreize, um in die (ortsbildgerechte) Sanierung der Gebäude zu investieren. Für private Hauseigentümer wird die Möglichkeit geschaffen, bei privaten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bei der Einkommensteuer geltend zu machen. So können nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) Herstellungs- und bestimmte Anschaffungskosten bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungs-

gebieten steuerlich erhöht abgesetzt werden. Als grundsätzliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gilt der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung. Hierfür ist es erforderlich, dass das Vorhaben bzw. die bauliche Maßnahme den Inhalten der Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie der Gemeinde und dieser Gestaltungsfibel entspricht.

Die vorliegende Gestaltungsfibel schafft nun die Grundlage dafür, um anstehende bauliche Sanierungen und Modernisierungen an privaten Immobilien zu unterstützen, die dazu beitragen, die besondere Charakteristik der einzelnen Ortsteile zu erhalten - z.B durch Maßnahmen zur bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Erhaltung der ortsbildprägenden Dorf- und Gebäudestrukturen, energetische Sanierungen und Anpassungen an den demografischen Wandel wie z. B. Maßnahmen im Rahmen der Barrierefreiheit. Durch die Empfehlungen dieser Gestaltungsfibel sollen den Eigentümern die grundlegenden Regeln für Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben innerhalb der Ortsteile vermittelt werden.

In den folgenden Kapiteln werden Beurteilungskriterien für

- Baukörper,
- Dächer,
- Außenwände, Fassaden, Farbgebung
- Fenster, Schaufenster, Balkone, Türen, Vordächer,
- Werbeanlagen, technische Aufbauten.
- Stellplätze und Garagen sowie
- Freiflächnutzung, Gestaltung der Außenanlagen

formuliert.



# Baukörper

Als Baukörper wird das Gesamtvolumen eines Bauwerks bezeichnet, das sich auf dem Grundstück des Eigentümers befindet. Zum Erhalt des regionalen Dorfcharakters gehört primär eine Rücksichtnahme auf die Baukörper, denn nicht nur in den neueren Baugebieten, sondern auch in den Ortskernen, wo noch zahlreiche traditionelle Gebäude (darunter bspw. Bauernhäuser) bestehen, wird der visuelle Eindruck oftmals durch Gebäude und Umbauten neueren Datums geschmälert, die wenig aufeinander abgestimmt sind - mit teils sehr unterschiedlichen Proportionen, Formen, wechselnden Farben und Materialien. Nicht Überformung, sondern behutsame Ergänzung stellt hierbei das Mittel der Wahl dar. Ergänzungen sollen sich daher also in puncto Proportionen, Größe, Form, Material und Farbe den bestehenden Baukörpern unterordnen.

## Gestaltung der Baukörper

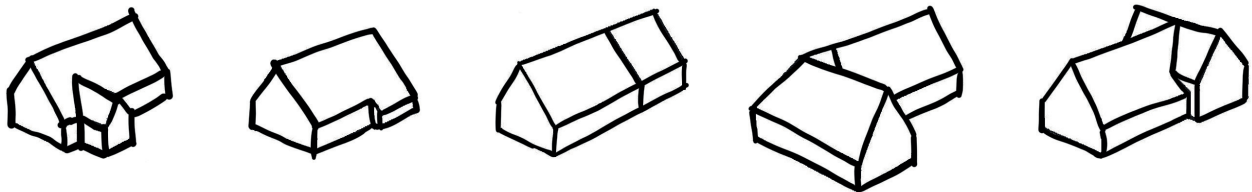
(1) Die Baukörper sind in den Ortskernen in puncto Proportion, Größe, Baumasse, Form und Nutzung sowie in puncto Werkstoffwahl, Bauteile und Farbgebung im Einklang mit der umliegenden Bebauung - im Sinne einer regionaltypischen, positiv ortsbildprägenden Bebauung - zu gestalten. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

(2) Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sollen nach Möglichkeit in Grundriss und Stellung mit den ursprünglichen Gegebenheiten übereinstimmen. Vorhandene Baufluchten sollen beibehalten werden, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Abweichung möglich ist. Erweiterungs- und Umbauten sind auch bei zeitgemäßer Bauweise an die ursprünglichen Proportionen der jeweiligen Baukörper anzulehnen.

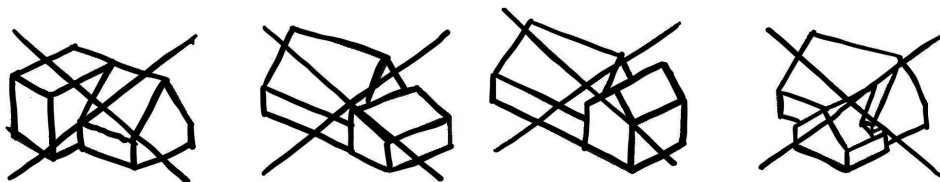
(3) Das Hauptgebäude soll als solches erkennbar sein und die klare Grundform des Baukörpers sollte durch einen Um- oder Anbau nicht verändert werden. Ein Anbau kann farblich oder im Material abgesetzt werden, sofern die wesentlichen Eckdaten des Hauptgebäudes übernommen werden.

(4) Die zum Baukörper gehörenden Haupt- und Nebengebäude sollen eine gestalterische Einheit bilden und sich insgesamt harmonisch einfügen.

(5) Nebengebäude und Anbauten sind in Größe und Form den Hauptgebäuden unterzuordnen. Auf eine zurückhaltende Gestaltung ist allgemein zu achten.



Wünschenswert



Nicht wünschenswert

## i Nicht bescheinigungsfähig sind

- Anbauten und Nebengebäude, die größer sind als der Hauptbaukörper.
- Anbauten, die unproportional wirken

# Dächer

Zum Erhalt der regionalen Baukultur gehört auch die Rücksichtnahme auf die Dächer. Während bei neueren Gebäuden bzw. Umbauten mit Neubaucharakter viele verschiedene Dachformen anzutreffen sind, die oftmals nicht mit der Umgebungsbebauung korrespondieren, herrschen bei den traditionellen Gebäuden in den Ortsteilen der Gemeinde Losheim am See überwiegend einfache Satteldächer vor, die meist mit Ziegeln gedeckt sind und geringe Dachüberstände aufweisen. Im Ortsbild finden sich allerdings auch andere historische Dachformen, wie Walm- und Mansarddächer.

## Dachform

Die Dachform muss dem regionaltypischen, positiv ortsbildprägenden Charakter folgen.

Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Flach- und Tonnendächer sind nicht bescheinigungsfähig.

Bei Nebengebäuden ist die Dachform des Hauptgebäudes zu übernehmen. Ausnahmen können z.B. erdgeschossige Anbauten sein, die als Terrasse genutzt werden.

## Dachneigung

Die Dachneigung muss dem regionaltypischen, positiv ortsbildprägenden Charakter folgen:

- bei Satteldächern: mindestens 25°
- bei Walmdächern: mindestens 25°
- bei Krüppelwalmdächern: mindestens 25° (Hauptdach)



**Satteldach**



**Walmdach**



**Krüppelwalmdach**

Ortstypische Dachformen

## Dachüberstände

Formen und Maße der Dachüberstände müssen dem regionaltypischen Charakter folgen. Traditionellen Gebäude weisen (wenn überhaupt) nur geringe Dachüberstände auf. Dachüberstände über 0,6 m sind nicht bescheinigungsfähig.

## Dacheindeckung und Dachfarbe

(1) Bei der Dacheindeckung und Dachfarbe soll eine Orientierung an den tradierten Materialien erfolgen. Für Dacheindeckungen sind somit regionaltypische Materialien zu bevorzugen. An neueren Gebäuden können auch andere Qualitäten der Dacheindeckung ausgeführt werden. Dacheindeckungen aus Industrieprodukten (z. B. Blech) sind unzulässig. Sollten Dächer mit künstlichen Materialien (z. B. Blech, Asbest- und Faserzementplatten) vorhanden sein, sollten diese durch Ziegeleindeckung in dem Alter des Gebäudes entsprechend ersetzt werden.

(2) Künstliche Materialien (z. B. Blech, Asbest- und Faserzementplatten) sind als Dacheindeckung nicht bescheinigungsfähig.

(3) Als Dachfarben sind generell Rottöne sowie Dunkelgrau bis Anthrazit zu bevorzugen.

(4) Dachbegrünung wird von Seiten der Gemeinde begrüßt und ist demnach in Zusammenhang mit den bescheinigungsfähigen Dachformen ebenfalls bescheinigungsfähig.

## Dachaufbauten

(1) Regionaltypische Dachaufbauten sind meist nur kleine Satteldachgauben oder Zwerchhäuser.

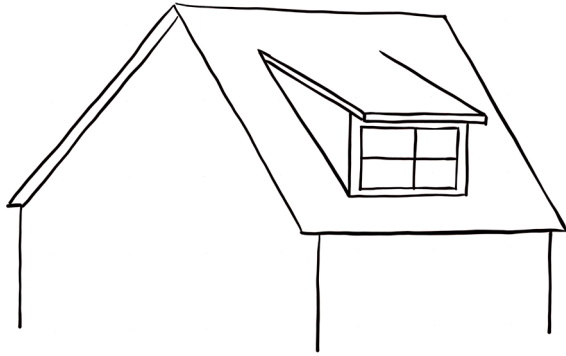
(2) Dachgauben sind aus ästhetischen Gründen den gebräuchlichen Dachflächenfenstern vorzuziehen. Bescheinigungsfähig sind Satteldachgauben. Dachgauben, die mit der Dachform des Hauptgebäudes brechen, sind nicht bescheinigungsfähig.

(3) Dachloggien, Dachflächenfenster und verglaste Dachteile können in Ausnahmefällen verwendet werden.

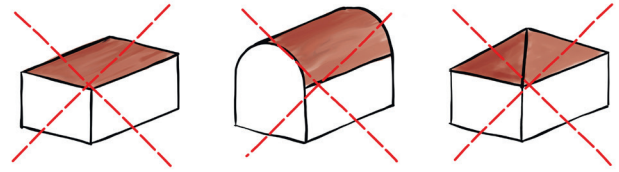
(4) Dachgauben und Dachflächenfenster sollten, soweit möglich, die Symmetrieachsen der Fenster und Türen der unteren Geschosse aufnehmen. Das Deckungsmaterial der Dachgauben ist dem des Hauptdaches anzupassen.

## Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sollen so angebracht werden, dass sie sich der Dachform anpassen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind im gleichen Dachneigungswinkel wie das Dach zu errichten, in die Dachflächen zu integrieren oder direkt auf der Dachhaut anzubringen. Es sollten zusammenhängende Flächen gebildet werden (keine Stückelung).



Regionaltypische Dachaufbauten



Nicht bescheinigungsfähige Dachformen



Positiv: Dachbegrünung (© Evelien - stock.adobe.com)



Negativ: Dachfarbe



Positiv: regionaltypische Dachaufbauten und Dachfarbe



Negativ: regionaluntypische Dachgaube

## i Nicht bescheinigungsfähig

- Flach- und Tonnendächer, Dächer mit einer Dachneigung  $< 25^\circ$
- ortsuntypische Dacheindeckungen aus Blech, Eternit sowie stark glasierte / glänzende / changierende Ziegel; großformatige Pfannen
- alle Dachfarben außer Schwarz- und Grautöne sowie Rottöne, die von der Umgebungsbebauung abweichen
- Dachüberstände größer als 0,6 m
- farblich abgesetzte Dachgauben; Dachgauben, die insgesamt mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen; tonnenförmige Dachgauben, Walm-, Fledermaus- und Seitschleppgauben
- aufgeständerte Solar- / Photovoltaikanlagen mit Abweichung zur Dachneigung

# Außenwände, Fassaden, Farbgebung

Zur Unterstützung der regionalen Bauweise muss auch die Gestaltung der Fassaden und Außenwände und deren Farbgebung berücksichtigt werden. Während neuere Gebäude in Bezug auf die Außenwände und Fassaden meist eine breite Materialien- und Farbpalette aufweisen und dadurch meist wenig einheitlich wirken, sind die traditionellen Gebäude durch verputzte Fassaden geprägt, deren architektonische Bauelemente (Sockel, Ecken, Öffnungen) aus unverputztem Sandstein bestehen.

## Fassadenmaterialien

(1) Folgende Fassadenmaterialien sind in den Ortskernen nicht bescheinigungsfähig: Fliesen, metallische und textile Verkleidungen, bituminöse Anstriche, Kunststoffe und Glasbausteinelemente.

(2) Holz ist als Fassadenmaterial ausschließlich an Nebengebäuden bescheinigungsfähig.

## Fasadengestaltung, Fassadengliederung

(1) Bei älteren Gebäuden sollen die historisch vorgegebenen, stilprägenden Fassadengliederungen bei Sanierung, Umbau oder Neubau erhalten oder wiederhergestellt werden. Der ortsbildprägende Charakter ist zu erhalten.

(2) Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist zu beachten, dass die ortstypischen Fassadenstile beizubehalten sind.

(3) Bei neueren Gebäuden ist bevorzugt Putz anzuwenden. Darüber hinaus sollten zumindest einzelne Gestaltungselemente

wie Faschen oder Sandsteingewände hergestellt werden.

(4) Häusergruppen sind in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

## Farbe der Fassaden

(1) Die Farbe der Fassaden und Außenwände ist von der Gliederung und Größe des Gebäudes, der Fassadenoberfläche und den angrenzenden Gebäuden abhängig.

(2) Damit die Farbgestaltung der Häuser in einem regionaltypischen Kontext steht, sollen helle, erdfarbene, graue und weiße Farbtöne verwendet werden. Intensiv wirkende Farben, die nicht mit der Umgebung harmonieren (z.B. glänzende, grelle und leuchtende Farben), sollen nicht verwendet werden. Auch sollen keine glänzenden Lasuren, keine Kunstharzfarben und keine deckenden, sondern matte, diffusionsoffene Anstriche verwendet werden.

(3) Die Wandflächen sollen einfarbig sein, um ein harmonisches Bild zu erhalten. Für Türen, Gesimse, Sockel, Gewände und Fensterumrandungen dürfen hiervon abgesetzte Farbtöne verwendet werden. Fassadenteile, die der Gliederung oder als Schmuck der Fassade dienen, sind farblich mit einem zur Fassadenfarbe harmonisierenden Ton abzusetzen.

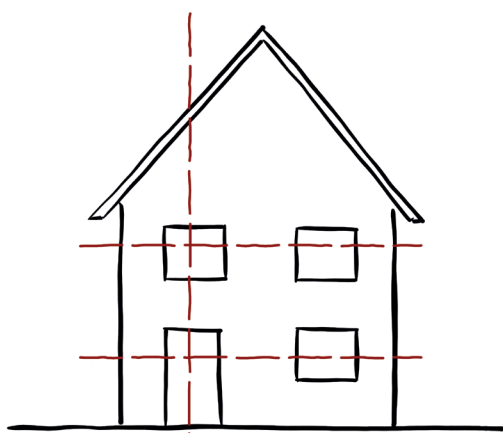
(4) Die gewählte Fassadenfarbe muss optisch und bautechnisch zum bestehenden Mauerwerk, den Gesimsen, dem Fugenmaterial etc. passen.

(5) Bei historischen Gebäuden sollten, soweit die ursprüngliche Farbgebung nicht bekannt ist, gebrochene Weißtöne verwendet werden. Der Farbanstrich sollte

mit Kalk- oder Mineralfarben ausgeführt werden.

(6) Sollten Fassaden mit künstlichen Materialien (Fliesen, Kunststoff, Eternit etc.) vorhanden sein, sollten diese durch die ursprüngliche Fassadenbekleidung ersetzt werden. Dies ist in der Regel Wandputz.

(7) Motivmalereien und Musteranstriche sind unerwünscht.



Wünschenswert





Positiv: Stilgerechte Sanierung der Fassade



Negativ: Asymmetrische Fassadengliederung



Positiv: Stilgerechte Sanierung der Fassade



Negativ: Fassadenmaterial



Positiv: Fassadenbegrünung (© Markt Robert - stock.adobe.com)



Negativ: Fassadenfarbe und -verzierung

## i Nicht bescheinigungsfähig

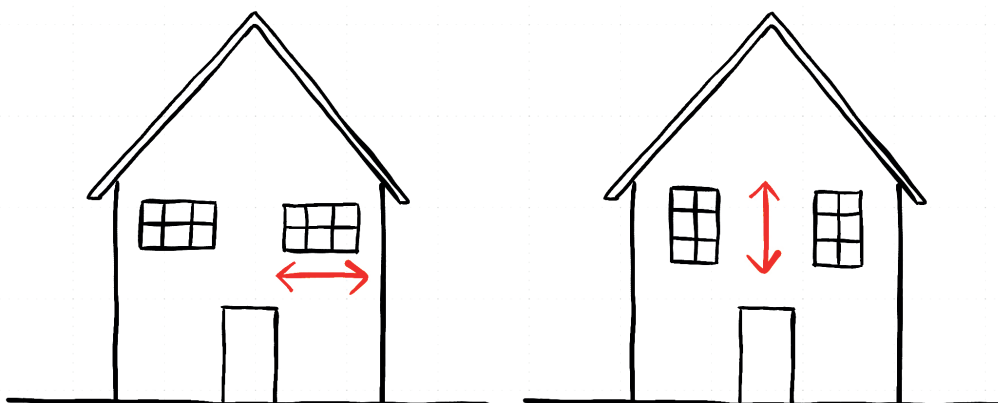
- Fassaden-/Giebfeldverkleidungen aus Faserplatten, Kunststoffen, Fliesen, Ausbildung sogenannter „Fliesen-Sockel“
- metallische Verkleidungen (z. B. aus Blech), Holzverkleidung Typ Blockhaus
- Glasbausteinelemente größer als 1,0 m<sup>2</sup>
- Gebäudeanstriche sowie Farb-Akzentuierungen in Leucht- und Signalfarben; intensiv wirkende Farben, die nicht mit der Umgebung harmonieren (z.B. glänzende, grelle, leuchtende Farben)
- Motivmalereien auf Gebäudefassaden (Graffiti, Airbrush, Fresko)
- farbliche Gebäudeverzierungen (Motivmalereien, aufgemaltes Mauerwerk etc.)

# Fenster, Schaufenster, Balkone, Türen, Vordächer

Zum Erhalt des regionalen Charakters muss die Gestaltung von Gebäudedetails wie von Fenstern, Balkonen und Türen berücksichtigt werden. Denn oftmals wird der visuelle Eindruck - gerade in den Ortskernen - durch unproportional eingebaute Fenster in alten Fassaden, durch die Verwendung unterschiedlicher und wenig aufeinander abgestimmter Materialien und Farben, unpassende Türen, unharmonisch angebrachte Vordächer etc. beeinträchtigt. Generell sind für Fenster, Schaufenster, Balkone, Türen und Vordächer ortstypische Materialien wie Holz zu bevorzugen. Fenster, Schaufenster, Balkone, Türen und Vordächer müssen sich darüber hinaus in puncto Gestaltung und Farbgebung harmonisch in die Fassaden einfügen.

## Gestaltung der Fenster, Schaufenster und Balkone

- (1) Fenster und Schaufenster müssen sich in puncto Form, Material, Anzahl und Größenformat an der regionaltypischen, positiv ortsbildprägenden Bauweise orientieren. Die Wandfläche des Gebäudes muss überwiegen. Fensterumrahmungen können farblich abgesetzt werden, wobei Werkstoffe aus Putz, Naturstein oder Holz zu bevorzugen sind. Bei Häusergruppen sind die Fenster in Material, Form und Farbe gleichartig zu gestalten.
- (2) Es sollen nach Möglichkeit stehende Fensterformate verwendet werden. Bei traditionellen Gebäuden sind stehende, gegliederte Fensterformate aus Holz zu bevorzugen. Fenster müssen von allen Seiten durch ein Mauerwerk umgeben sein.
- (3) Beim Neueinbau von Fenstern ist die Form der ursprünglichen Fenster zu erhalten.
- (4) Die Fenster müssen horizontal auf einer Linie und vertikal übereinander liegen, sofern keine bautechnische Ausnahme erforderlich ist.
- (5) Fensterfaschen sollen sich farblich passend von der Fassade absetzen. Die Farben der Fensterfaschen dürfen mit den übrigen Farben des Gebäudes kontrastieren, wenn die Farbgestaltung insgesamt unaufdringlich bleibt. Gedeckte Farben sind zu bevorzugen.
- (6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen die bestehende Gliederung der Fassade aufnehmen und berücksichtigen.
- (7) Balkone müssen in puncto Größe, Farbe und Form zum Gebäude passen.
- (8) Die Gestaltung der Haustüre ist mit der übrigen Fassade abzustimmen. Die Farben der Türen dürfen mit den übrigen Farben des Gebäudes kontrastieren, wenn die Farbgebung insgesamt unaufdringlich bleibt.
- (9) Überdachungen von Haustüren sind zulässig, wenn sie in Größe, Form und Farbe mit der Gestaltung des Hauptgebäudes harmonisieren.
- (10) Sonstige Überstände (z. B. Windfang, Vordach) müssen in puncto Größe, Farbe und Form zum Gebäude passen. Sie sollten sich unauffällig in die Fassade einfügen und möglichst filigran und schlicht wirken.



Wünschenswert





Positiv: Fensterfaschen aus Naturstein



Negativ: Ausgestaltung Balkone



Positiv: Farbkontrast Fensterfaschen zu Fassade



Negativ: Dimensionierung des Vordachs



Positiv: Farbgebung der Haustür



Negativ: Durchgängige Schaufensterfront

## i Nicht bescheinigungsfähig

- variierende Konstruktionsquerschnitte von Fenster-, Schaufenster- und Türrahmen / nicht aufeinander abgestimmte Fensterformate innerhalb einer Fassade
- Schaufensterfronten, die nicht die Gliederung der Fassade berücksichtigen (die also nicht die Symmetrieachsen der Fenster und Türen der oberen Geschosse übernehmen)
- aufdringliche Farbgebung (leuchtende, grelle Farben)
- ortsunübliche Fensterformate (z.B. Rundfenster)
- von außerhalb sichtbare Rollladenkästen
- überdimensionierte Vordach- und Windfangkonstruktionen mit Überständen > 2,0 m und ohne Bezug zur Gebäudegestaltung

# Werbeanlagen, technische Aufbauten

Um mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, müssen sich Werbeanlagen in die Fassaden einfügen. Technische Aufbauten dürfen das Ortsbild nicht stören.

## Gestaltung der Werbeanlagen und technischen Aufbauten

(1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung sowie nur in der Erdgeschosszone sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses bescheinigungsfähig (mit Ausnahme von Auslegern wie z.B. Wirtshausschildern).

(2) Mit Werbeanlagen verbundene Kabelleitungen sind so zu verlegen, dass sie von außen nicht sichtbar sind.

(3) Werbeanlagen dürfen nicht an Dächern oder besonders großen, herausragenden Bauteilen, Türen und Toren angebracht werden.

(4) Werbeanlagen müssen sich der Fassade unterordnen. Sie dürfen zusammengekommen eine Breite von 1/3 der Hausbreite und eine Höhe von 1/5 der Fassadenhöhe, gemessen zwischen Traufe und Bürgersteig, nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf max. 2,5 m<sup>2</sup> pro Fassadeneinheit betragen. Die Werbeanlagen sind in Form, Farbe und Schriftart der Fassade anzupassen, an der sie befestigt werden. Ausgenommen sind geschützte bzw. marktübliche Warenzeichen.

(5) Nicht bescheinigungsfähig sind:

- Werbung mit blinkenden Farben
- aufblinkende oder sonstige Leuchtwerbung
- Werbeanlagen in Form von Video-Wänden (Laufschrift)
- Werbeanlagen, die sich in Grünflächen befinden
- Pylone und Sammelhinweisschilder

(6) Technische Anlagen, Antennen und Telekommunikationsleitungen dürfen das umliegende Ortsbild nicht stören.



Positiv: Untergeordnete Werbeanlagen



Negativ: Großflächige Werbeanlagen

## i Nicht bescheinigungsfähig

- Werbeanlagen, mit einer Breite von über 1/3 der Hausbreite, einer Höhe von über 1/5 der Fassadenhöhe (gemessen zwischen Traufe und Bürgersteig) sowie einer Gesamtgröße von über 2,5 m<sup>2</sup> pro Fassadeneinheit
- Werbeschilder außerhalb der Stätte der Leistung (z. B. Werbeschilder an Wohngebäuden)
- freistehende Werbeanlage auf Grünflächen
- Pylone und Sammelhinweisschilder
- aufblinkende oder sonstige Leuchtwerbung
- Werbeanlagen in Form von Video-Wänden



# Stellplätze und Garagen

Für Garagen gibt es in der Region keine historischen Vorbilder. Heute befindet sich an fast jedem Wohngebäude mindestens eine Garage.

## Gestaltung der Stellplätze und Garagen

(1) Die Wandverkleidungen der Garagen sind an die der Hauptgebäude anzupassen. Nicht bescheinigungsfähige Wandverkleidungen der Garagen sind: Fliesen, metallische Verkleidungen, textile Verkleidungen, Glasbausteine.

(2) Garagen, die auf einem Grundstück nebeneinander gebaut werden, sind mit gleicher Traufhöhe, Dachneigung und gleichem Dachmaterial zu errichten. Carports oder Stellplätze müssen mit dem Hauptgebäude harmonisieren.

(3) Die Dächer der Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Farbe den Dächern der Haupt-

gebäude anzupassen. Bei Flachgaragen sind begrünte Dächer zulässig.

(4) Der Bodenbelag eines Stellplatzes oder einer Garagenzufahrt ist so zu konzipieren, dass Wasser hindurchfließen kann. Hierzu zählen auch Zufahrten und Zuwege.



Positiv: Integrierte Dachgestaltung der Garage



Negativ: Vollversiegelte Garagenzufahrt

## i Nicht bescheinigungsfähig

- angesetzte Garagen / Carport-Konstruktionen ohne gestalterischen Bezug zum Hauptgebäude
- Garagenzeilen und improvisierte Fahrzeugunterstände
- großflächig versiegelte Stellplatzflächen

# Freiflächennutzung, Gestaltung der Außenanlagen

Durch eine harmonische Freiflächennutzung und Gestaltung der Außenanlagen (Gärten, Höfe, Fassadenbegrünung, Zäune etc.) kann ein Beitrag zu einem attraktiven Ortsbild geleistet werden.

## Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen

- (1) Die Bodenbelegung muss zum Gesamtgrundstück ein harmonisierendes Bild darstellen und sich an die Umgebung anpassen.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen.
- (3) Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen ist für ein attraktives Ortsbild von Vorteil. Es sollen nur einheimische

Sträucher, Blumen und Bäume verwendet werden (keine exotischen Gehölze).

## Einfriedungen, Zäune

- (1) Einfriedungen beschreiben Trenneinrichtungen und Bepflanzungen, die der Abgrenzung von Grundstücken dienen. Einfriedungen sollen sich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben an die ortsüblichen Gegebenheiten anpassen.
- (2) Die Art und Höhe der Einfriedungen ist auf die jeweilige Situation abzustimmen.
- (3) Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind mit einer maximalen Höhe von 0,8 m als Mauer und mit einer maximalen Höhe von 2 m als Hecke bescheinigungsfähig.
- (4) Einfriedungen dürfen das Umgebungsbild nicht beeinträchtigen und sind stets in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten.

(5) Für die Einfriedungen dürfen keine grellen Farben verwendet werden.



Positiv: Gestaltung als bepflanzter Vorgarten



Negativ: Vorfläche als Schottergarten ohne Bepflanzung

## i Nicht bescheinigungsfähig

- Schottergärten
- Jägerzäune und Maschendrahtzäune
- Einfriedungen mit grellen Farben
- Stützbauwerke und Gestaltelemente aus Beton oder Betonfertigsteinen
- Künstliche oder künstlich verkleidete Zaunelemente

# Fazit und Inkrafttreten

Die Gestaltungsfibel wurde von der Gemeinde Losheim am See beschlossen und tritt mit dem entsprechenden Beschluss durch den Gemeinderat vom \_\_.\_\_.2024 in Kraft.

Eine Gesamtmaßnahme ist nach der vorliegenden Gestaltungsfibel nicht bescheinigungsfähig, wenn gebäudeprägende Elemente (Dach, Fenster etc.) nicht bescheinigungsfähig sind.

## i Sanierungsgebiet – Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung

- Grundlage für erhöhte Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten
- Schritte zur Steuerbescheinigung (s. Merkblatt für Eigentümer):
  - Beratungsgespräch zwischen Gemeinde und Eigentümer
  - Abschluss schriftlicher Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer vor Beginn der Baumaßnahme (Achtung: nicht nachträglich möglich)
  - Durchführung der Sanierung
  - Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung bei der Gemeinde durch den Eigentümer
  - Ausstellung der Steuerbescheinigung durch die Gemeinde
  - Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt mit Steuererklärung durch den Eigentümer

## i Förderprogramm zur Renovierung alter Bausubstanz

- Förderung der Gemeinde Losheim am See für private Maßnahmen zur Renovierung alter Bausubstanz und der Gestaltung von Freiflächen in den gewachsenen Ortskernen
- Förderfähig sind Objekte, welche vor 1953 errichtet wurden, und deren Substanz und baulicher Zustand noch erhaltenswert ist.
- Zuschuss für Renovierungsmaßnahmen, die durch die Erhaltung bzw. Wiederherstellung erhaltenswerter und ortsbildprägender Gebäude, Gebäudeteile und Freiflächen das Ortsbild substanzuell aufwerten.
- weitere Informationen: Website der Gemeinde Losheim am See / Rathaus & Service / Politik / Satzungen & Programme

## i Programm zur Förderung von Maßnahmen zur ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Anträge auf Zuschüsse können von Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten, Mietern oder Pächtern im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer sowie von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen oder anderen juristischen Personen gestellt werden.
- Allgemein förderungsfähig sind Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen, zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur direkten Einleitung in einen Vorfluter sofern es sich um versiegelte Flächen handelt, die an einem Mischwasserkanal angeschlossen sind.
- Für folgende Maßnahmen können gemeindliche Zuschüsse gewährt werden: vollständige Entsiegelung, teilweise Entsiegelung, Versickerungsanlagen, Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser, Niederschlagswasserentflechtung und Dachbegrünung
- weitere Informationen: Website der Gemeinde Losheim am See / Rathaus & Service / Politik / Satzungen & Programme



## ► Fazit

Diese Gestaltungsfibel bildet die Grundlage, um anstehende bauliche Sanierungen und Modernisierungen an privaten Immobilien zu unterstützen, die dazu beitragen, die Charakteristik der einzelnen Ortsteile zu erhalten. Gleichzeitig bildet sie die Grundlage, um Bürgerinnen und Bürger im Hinblick auf gestalterische

Belange zu sensibilisieren, indem die grundlegenden Regeln für Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben vermittelt werden, die dafür sorgen sollen, dass sich die Sanierungen harmonisch in die Ortsbilder einfügen. Dadurch und aufgrund der Tatsache, dass diese Gestaltungsfibel – zur Durchsetzung gestalterischer Mindestanforderungen – auch nicht-förderfähige Maßnahmen benennt, kann die Gestaltungsfibel insgesamt einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Sanierungsziele, insbesondere zur Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz und allgemein zur Förderung der regionaltypischen, positiv ortsbildprägenden Bauweise leisten.

