



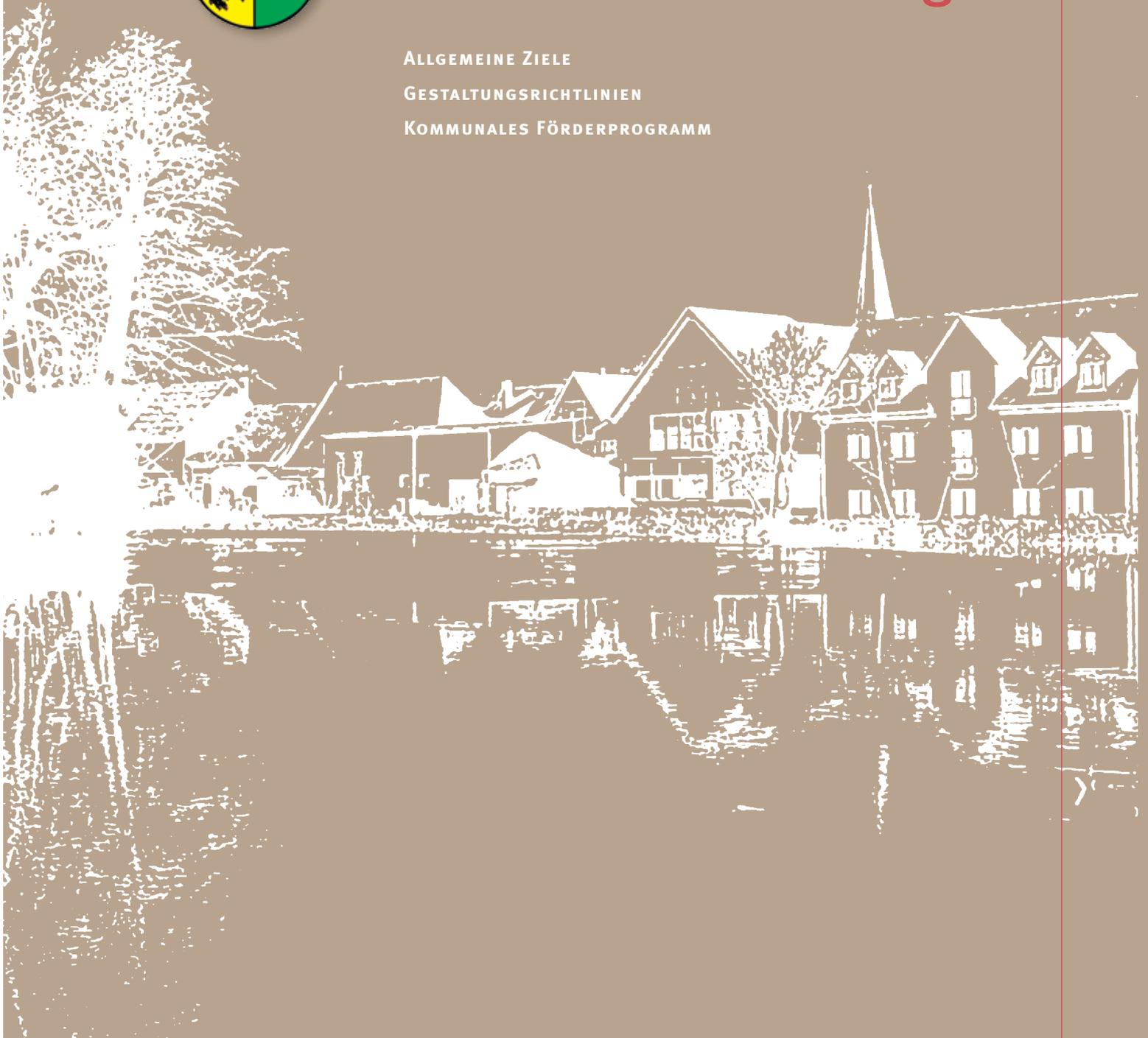
MARKT WEISENDORF

Ortskernsanierung

ALLGEMEINE ZIELE

GESTALTUNGSRICHTLINIEN

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM



Vorwort



Heinrich Süß, Erster Bürgermeister

Viel ist seither schon passiert, ein gutes Stück Weg liegt noch vor uns.

Für das Gelingen der Ortskernsanierung brauchen wir auch zukünftig die aktive Mitarbeit der Bürgerinnen und Bürger. Die Ortskernsanierung wird ganz wesentlich von der Initiative der Bürgerinnen und Bürger getragen und deshalb sind Ihre privaten Investitionen in die Bausubstanz von besonderer Bedeutung.

Die Förderung der Baukultur und regionalen Bautradition liegt im öffentlichen Interesse. Der Marktgemeinderat hat sich daher auf verbindliche Richtlinien zur Baugestaltung verständigt, die in dieser Broschüre zusammengefasst sind.

Richtlinien sind kein starres Regelwerk, sie sollen auch Raum geben für zeitgemäße Ergänzungen und zukünftige Herausforderungen an den Ortskern. Anliegen dieser Richtlinien ist es mitzuhelfen vorhandene Gestaltqualitäten zu bewahren, zu verbessern und Neues mit eigener Formensprache gut einzufügen. Damit wollen wir auf charakteristische Baumerkmale aufmerksam machen und für die Ziele der Ortskernsanierung Verständnis wecken, um die Inhalt der Rahmenplanung umsetzen zu können.

Parallel hat der Markt Weisendorf ein kommunales Förderprogramm aufgelegt, aus dem Bürger bei der äußeren Gestaltung ihres Anwesens unterstützt werden können. Neben dem bewussten Umgang mit historischen Bauformen und Gestaltungselementen stehen die Modernisierung der Bausubstanz und Aspekte der Energieeinsparung im Mittelpunkt der "privaten" Ortskernsanierung. Die Revitalisierung alter Bausubstanz stellt einen hervorragenden Beitrag zum nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauen dar.

Mit dieser Broschüre möchten wir alle Eigentümer, Bewohner und mit dem Bauen Beschäftigte in Weisendorf ansprechen und die Werte und Besonderheiten unseres gewachsenen Ortskerns stärker ins Bewusstsein rücken. Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, mit maßgeschneiderten Lösungen für den Einzelfall.

Heinrich Süß
1. Bürgermeister

Herausgeber:
Markt Weisendorf
www.weisendorf.de
Konzept, Text:
Topos team Nürnberg, Thomas Rosemann
www.toposteam.de
Gestaltung, Layout:
Gudrun Hanauer, Dipl. Grafik Designerin
www.hanauer-grafik.de

Abbildungsnachweis:
Urkataster Weisendorf um 1820, Seite 5:
Bayerische Vermessungsverwaltung
Morgenstimmung, Seite 6: Heinrich Schmidt
Abendrot, Seite 7: Cornelius Hartmann
Marktplatz, Seite 7: N.N.
Studenten vor der „Schwane“ um 1900, Seite 7:
aus Walter Siegismund, Weisendorfer Chronik
November ist Gold, Seite 9: Tobias Geiler
Luftbild Weisendorf 2011, Seite 10-11, Rudi Funk
Orthofoto Weisendorf 2011, Seite 19:
Bayerische Vermessungsverwaltung
alle übrigen Fotos, Abbildungen und Pläne:
Topos team

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung



Inhalt

ALLGEMEINE ZIELE DER ORTSKERNSANIERUNG	4
• Allgemeine Ziele der Ortskernsanierung Weisendorf	4
• Räumliche Schwerpunkte	6
Grünes Band Seebachgrund	6
Lebensader Hächstadter Straße – Hauptstraße	6
Verbindungsachse Reuther Weg	7
Wohnstandort Vorstadt	8
Wohn- und Versorgungsstandort Kirchenstraße	8
GESTALTUNGSRICHTLINIEN	10
• Sinn und Zweck der Gestaltungsrichtlinien	10
• Gestaltungsgrundsätze und Verbindlichkeit	10
• Genehmigungspflichten	11
• Beratungsangebote	12
• Siedlungsentwicklung und Bebauungsstruktur	13
• Innenentwicklung vor Außenentwicklung	13
• Einfügen in den Bestand	15
• Raumwirkung	15
• Nebengebäude	15
• Fassadengestaltung	16
• Dachgestaltung	18
• Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte	21
• Öffnungen in der Fassade – Türen, Tore und Fenster	23
• Fensterläden und Jalousien	26
• Sonnen- und Wetterschutzanlagen	27
• Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen	28
• Werbeanlagen	29
• Vorflächen, Höfe, Gärten und Eingangsbereiche	31
• Einfriedungen	34
KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM	36
• Häufig gestellte Fragen	36
• Kommunales Förderprogramm	36

▼ Rahmenplan zur Ortskernsanierung 2012

▼ Urkataster Weisendorf 1821

Allgemeine Ziele der Ortskernsanierung Weisendorf

Der Markt Weisendorf hat es sich zum Ziel gesetzt, das Zentrum Weisendorfs als attraktiven und lebendigen Mittelpunkt der Markt-gemeinde zu stärken. Dazu wurde die „Ortsmitte Weisendorf“ 2012 förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt.

Das rund 36,5 ha große Sanierungsgebiet erstreckt sich von der

katholischen Kirche St. Josef im Westen bis zum Auslass des Mühlweihers im Osten und vom ehemaligen Gasthaus „Zur Schwane“ im Norden bis zum Reuther Weg im Süden.

Mit Unterstützung der Städtebauförderung bietet sich die Chance, nachhaltige städtebauliche Strukturen zu schaffen und Funktionsverlusten entgegen zu wirken.

Die allgemeinen Ziele der Ortskernsanierung hat der Marktge-

meinderat Weisendorf in Form eines städtebaulichen Rahmenplans und eines Maßnahmenplans gebilligt.

Die Pläne sehen vor,

- bausubstanzielle und gestalterische Mängel zu beheben,
- das Ortsbild zu verbessern,
- den Ortskern als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln,
- die Ortsmitte als Wohnstandort aufzuwerten,

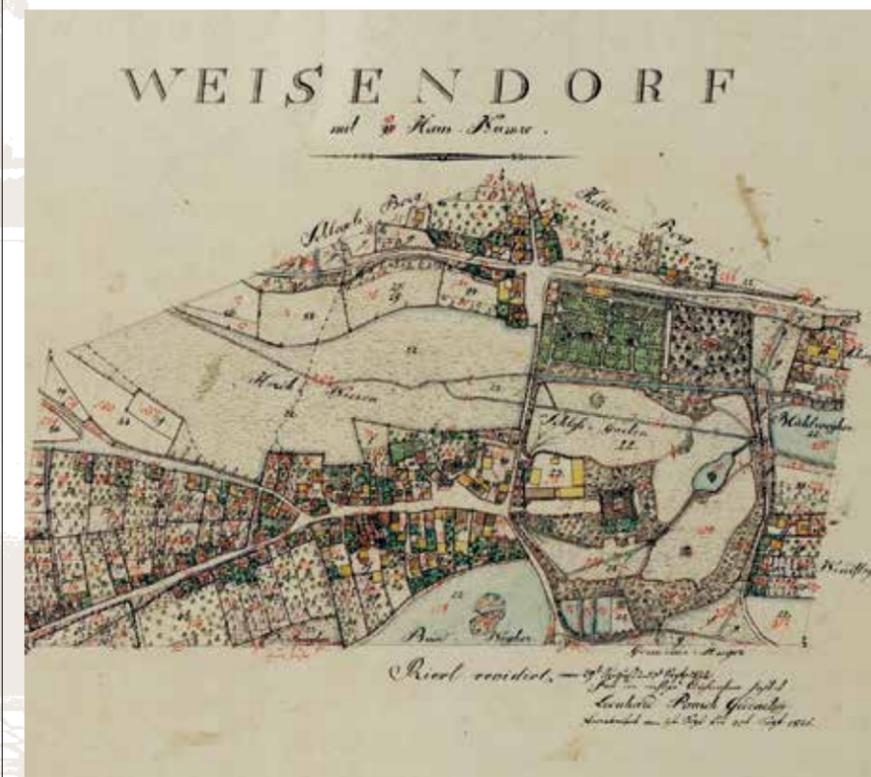
- Verkehrsprobleme zu beheben und
- den Seebachgrund mit Schlosspark, Bad- und Mühlweihers als wichtigen Grünzug zu erhalten und erlebbar zu machen.

Wichtiger Hinweis:

Aus den Darstellungen des Rahmenplans ergibt sich kein Bauzwang für die Eigentümer; es lassen sich aber auch nicht automatisch Baurechte ableiten. Sofern es die städtebauliche Ordnung erfordert, müssen verbindliche Bauleitpläne aufgestellt oder geändert werden, um ein Vorhaben realisieren zu können.

Abhängig von den zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer etc. wird der Marktgemeinderat seine Planungen bei Bedarf fortschreiben und die allgemeinen Sanierungsziele gemeinsam mit seinen Bürgerinnen und Bürgern präzisieren.

Ausführliche Informationen zu den allgemeinen Zielen der Ortskernsanierung und den geplanten Maßnahmen finden Sie z. B. im Ergebnisbericht auf der Internetseite des Marktes Weisendorf



- ▼ Schlossgarten, Planentwurf 2015
- ▶ Morgenstimmung

Räumliche Schwerpunkte

Bei der Formulierung städtebaulicher Ziele und Maßnahmen unterscheiden die Planungen von 2012 zwischen fünf Teilbereichen:

GRÜNES BAND SEEBACHGRUND

Der regionale Grünzug Seebachgrund quert die Ortsmitte von Südwesten nach Nordosten (Badweiher – Schlosspark - Mühlweiher).



Der Langweihergraben und die daran angrenzenden Grünflächen werden als Teil dieses „Grünen Bandes“ betrachtet, das für die Bewohner und Gäste der „Ortsmitte“ besser nutzbar gemacht werden soll.

Bei allen Vorhaben in diesem Bereich sind die verschiedenen Nutzungsansprüche (Naturschutz,



Freizeit und Erholung) sorgsam gegeneinander und untereinander abzuwägen. Abseits der als Baufläche geplanten Bereiche stehen das Naturerlebnis und sanfte Formen der Naherholung im Vordergrund.

Nach der erfolgten Umgestaltung des Schlossgartens sind folgende Maßnahmen geplant:

- Badweiher
- Ufer Mühlweiher

LEBENSADER HÖCHSTADTER STRASSE – HAUPTSTRASSE

Die Flächen entlang der Höchstadter Straße und Hauptstraße sind die am stärksten frequentierten Bereiche im Markt Weisendorf und als Standort für neue Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen prädestiniert.



Ziel der Sanierung ist es, die Grundstücke entlang der Staatsstraßen St 2263 und St 2259 als zentralen Versorgungsbereich und „Lebensader“ der Marktgemeinde zu entwickeln und die teilweise brachliegenden Gebäude und Grundstücke mit neuem Leben zu erfüllen.

Der Städtebauliche Rahmenplan unterbreitet dazu für verschiedene



Grundstücke Bebauungsvorschläge. Diese müssen bei Bedarf konkretisiert werden.

Mit dem Umbau der Schwane-Kreuzung, dem neuen Kreisverkehrsplatz und der Umgestaltung der Randbereiche entlang der Höchstadter Straße und Auracher Bergstraße konnte die Verkehrssicherheit erhöht werden.



6 gestalterische Verbesserungen sollen mit folgenden Maßnahmen ihre Fortsetzung finden:

- Vorplatz Schwane
- Marktplatz
- Birkenhof
- Randbereiche Hauptstraße
- Hauptstraße 7



- ◀ Abendrot
- ▼ Marktplatz
- ▼ Studenten vor der "Schwane" um 1900



VERBINDUNGSACHSE REUTHER WEG

Der Reuther Weg verbindet den Ortsteil Reuth und alle Neubaugebiete im Südosten und Osten des Hauptortes mit der „Ortsmitte“.

Die am Reuther Weg gelegenen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schule, Mehrzweckhalle, Festplatz, Sportanlagen, Museum des Heimatvereins, Waldfriedhof) haben für die Ortsgemeinschaft eine herausragende Bedeutung.

Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, den Reuther Weg als „Verbindungsachse“ zwischen den Siedlungsbereichen und im übertragenen Sinn als Treffpunkt für Alt- und Neubürger zu verbessern.

Die Fertigstellung der neuen Buswendeschleife mit Bushaltestelle am Waldfriedhof und die geplante neue Ballsporthalle leisten hierzu wichtige Beiträge.

Vorgeschlagene Sanierungsmaßnahmen sind:

- Gemeinschaftshaus
- Mehrzweckgebäude
- Reuther Weg / Windflügel

WOHNSTANDORT VORSTADT

Die Vorstadt bietet aufgrund ihrer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und den nahe gelegenen Grünflächen (Langweihergraben, Schlosspark, Ortsrand) gute Voraussetzungen als Wohnstandort.

Ziel der Sanierung ist es deshalb, die Bereiche zwischen der Höchstader Straße, Langweihergraben und Mönchweg als Wohnstandort zu stärken und die Verkehrssituation zu verbessern.



Mit der Realisierung des privaten Wohnprojektes westlich der „Schwane“ und dem neuen Wohnhaus Höchstader Straße 5 konnten neue Wohnangebote geschaffen werden.



Flankiert werden sollen die privaten Bauvorhaben durch folgende Ordnungsmaßnahmen:

- Vorstadtstraße BA I (Höchstader Str. – Mönchweg)
- Vorstadtstraße BA II (Mönchweg – Lindenstraße)

WOHN- UND VERSORGUNGSSTANDORT KIRCHENSTRASSE

Während die Wohn- und Geschäftshäuser im nordöstlichen Abschnitt der Kirchenstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ erhalten und entwickelt werden sollen, bieten der südwestliche Abschnitt und insbesondere die zum Seebachgrund gelegenen Grundstücke eine hervorragende Wohnqualität, die es zu stärken gilt.

Nach den Planungen von 2012 soll diese Entwicklung mit folgender Ordnungsmaßnahme unterstützt werden:

- Kirchenstraße

- ▶ *Marktplatz und Birkenhof* Bebauungsvorschlag 2015
- ▼ *November ist Gold*



Sinn und Zweck der Gestaltungsrichtlinien

Die Förderung der Baukultur und regionalen Bautradition gehört zu den erklärten Zielen der Ortskernsanierung Weisendorf. Ein intaktes Ortsbild ist für die Identifikation der Bürger mit ihrer Gemeinde von großer Bedeutung und kann ein wichtiger Standortfaktor sein.

Um orts- und regionaltypische Gestaltungsmerkmale zu erhalten oder wiederherzustellen, hat sich der Marktgemeinderat auf die nachfolgenden Richtlinien zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ verständigt.

Sie sollen dazu beitragen, wesentlichen Stilelemente und Materialien des regionalen Bauens aufzuzeigen, vorhandene Gestaltungsqualitäten zu bewahren, zu verbessern und Neues mit eigener Formensprache gut einzufügen.

Gestaltungsgrundsätze und Verbindlichkeit

Grundsätzlich haben bauliche Anlagen und Werbeanlagen dem Art. 9 der Bayerischen Bauordnung zu entsprechen. Das heißt, sie dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Bei der Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung von baulichen Anlagen sollen diese nach den folgenden Richtlinien so gestaltet werden, dass sie sich in das historische Ortsbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft einfügen. Auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist dabei besondere Rücksicht zu nehmen.

Auf eine rechtsverbindliche Festsetzung der Richtlinien wurde bewusst verzichtet. Stattdessen sollen Verständnis und Erkenntnis über die historischen, künstlerischen und städtebaulichen Besonderheiten gefördert werden.

Zwingend wird die Einhaltung der Richtlinien bei der Beantragung von Zuschüssen aus dem Kommunalen Förderprogramm verlangt, mit der die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes auch finanziell unterstützt werden können.

ARTIKEL 1

Geltungsbereich der Richtlinien

(1) Die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien gelten für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet

▼ Luftbild Weisendorf 2011 (Ausschnitt)

„Ortsmitte Weisendorf“ des Marktes Weisendorf (Lageplan siehe Anhang).

(2) Die Richtlinien bilden die Grundlage für die städtebauliche Beurteilung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen.

Ihre Einhaltung ist zwingende Voraussetzung für die Zuschussfähigkeit einer Maßnahme im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms.



Genehmigungspflichten

In der „Ortsmitte Weisendorf“ besteht ein erhöhtes öffentliches Interesse, über das aktuelle Baugeschehen informiert zu sein, damit der Markt Weisendorf seine Pläne zur Ortskernsanierung umsetzen kann.

Die Sanierungssatzung für die Ortsmitte Weisendorf schreibt aus diesem Grund eine Genehmigungspflicht für Vorhaben im Sinne des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vor, d.h. insbesondere für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen.

Die Sanierungsgenehmigung wird in der Verwaltungspraxis unbürokratisch erteilt.

Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Bei Maßnahmen an Baudenkmalern und Bodendenkmalern ist unabhängig von der sanierungsrechtlichen Genehmigung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.



Beratungsangebote

Wenn Sie ein Vorhaben im Sanierungsgebiet planen, bietet Ihnen der Markt Weisendorf zusammen mit dem beauftragten Sanierungsberater kostenlose Beratungen und Unterstützung an, um Ihre Planungsabsichten abzustimmen und Fördermöglichkeiten zu erörtern. Bitte wenden Sie sich dazu möglichst frühzeitig an das Bauamt des Marktes Weisendorf.

ARTIKEL 2

Genehmigungspflichten und Beratungsangebote

(1) Innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Weisendorf“ finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung. Den Sanierungszielen entsprechend ist es insbesondere erforderlich, die Errichtung, den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen



mit der Gemeinde und dem zuständigen Sanierungsberater abzustimmen und genehmigen zu lassen (Sanierungsrechtliche Genehmigung)

(2) Für Bauvorhaben und Werbeanlagen, die nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) genehmigungspflichtig sind, ist ein Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen. Er wird dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt zur Genehmigung vorgelegt. In den Antragsunterlagen müssen insbesondere Zustand und geplante Veränderungen der äußeren Gestalt von baulichen Anlagen und Grundstücken eindeutig dargestellt sein.

(3) Bei Baudenkmalern und in deren näherer Umgebung besteht unabhängig von Absatz 1 und 2 eine gesonderte denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht. Diese wird bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrages abgehandelt und durch die Baugenehmigung ersetzt.



▼ Lageplan zur Sanierungssatzung (Ausschnitt) 2012

(4) Im Sanierungsgebiet sind auch genehmigungsfreie Bauvorhaben, Nutzungsänderungen und Werbeanlagen auf Grundlage dieser Gestaltungsrichtlinien mit dem Markt Weisendorf abzustimmen. Die Gemeinde bietet dazu für private Bauherren Beratungstermine mit dem von der Kommune beauftragten Sanierungsberater an.

Siedlungsentwicklung und Bebauungsstruktur

Der historische Ortskern hat sich zwischen Seebach und Langweihergraben am Schnittpunkt zweier Verkehrsverbindungen entwickelt. Die Keimzelle des Ortes liegt vermutlich im Bereich des heutigen Anwesens Hauptstraße 2.

Entlang der Höchstadter-, Haupt- und Kirchenstraße konzentrieren sich bis heute die ältesten Gebäude und meisten Baudenkmäler des Ortes.

Viele der im Urkataster von 1822 dargestellten Strukturen lassen sich noch heute erkennen: das Straßen- und Wegenetz, das alte Dorf, der Badweiher und Langweihergraben (früher Kirschwiesen), die Vorstadt, Schloss und Schlosspark, der Mühlweiher und die Bebauung am Windflügel.

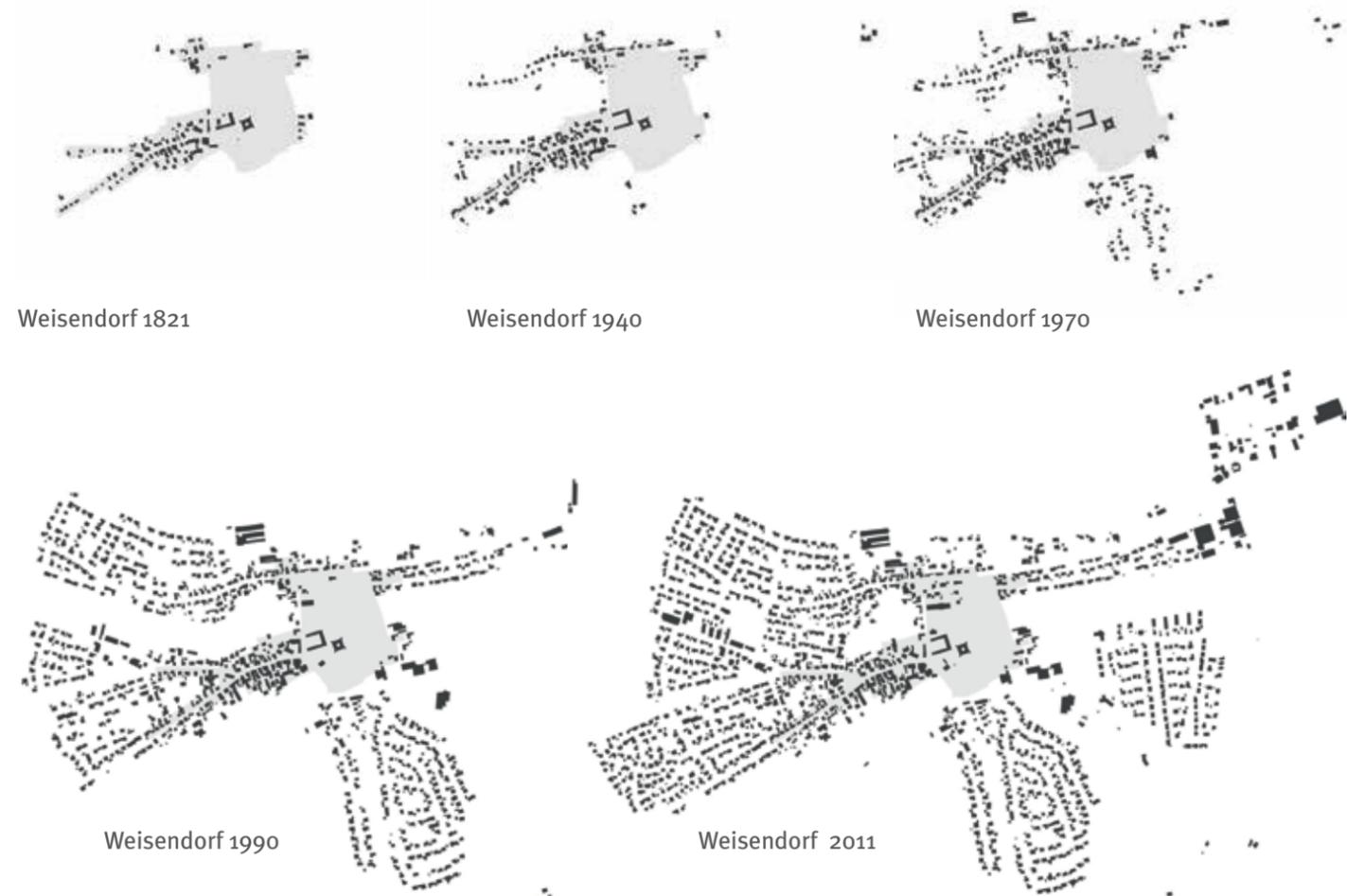
Badweiher und die Wiesen zum Seebach bilden bis heute eine natürliche Grenze, die nicht überschritten werden soll. Die noch erhaltenen Teile des Schlossgartens sind als wichtige innerörtliche Grünfläche zu schützen.

Der Schwarzplan der Ortsmitte zeigt eine insgesamt kleinteilige Bebauungsstruktur, die von den Kirchen, dem Schloss und den Schulgebäuden dominiert wird. Während die historischen Siedlungsbereiche (Hauptstraße, Vorstadt) eine relativ dichte Bebauung aufweisen, nimmt das Maß der baulichen Nutzung zu den Siedlungsrändern ab. Hier überwiegt eine offene Bauweise. Vor allem in den älteren Siedlungsbereichen kommt es vor, dass Hauptgebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden sind.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung des Marktes Weisendorf in den vergangenen Jahrzehnten war rasant. Mit der Zahl der Einwohner hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche vor allem im Hauptort vervielfacht.

Um Flächen zu sparen, sollen in den kommenden Jahren vorhandene Innenentwicklungspotentiale verstärkt genutzt werden.



◀ Schwarzpläne Weisendorf
1821 - 2011

Weisendorf 1821

Weisendorf 1940

Weisendorf 1970

Weisendorf 1990

Weisendorf 2011

Die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Grund- und Geschossflächenzahlen, Baulücken, Brachflächen und Leerstände in der „Ortsmitte Weisendorf bieten hierzu günstige Voraussetzungen.

Wenn es die vorhandene Bausubstanz zulässt, gilt der Grundsatz: Erhaltung und Sanierung vorhandener Bausubstanz geht vor Abriss und Neubau. Dies gilt insbesondere für die im Sanierungsgebiet erfassten Baudenkmäler, aber auch für Ge-

bäude, die aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung, gestalterischer Besonderheiten oder ihrer raumbildenden Stellung als ortsbildprägend eingestuft werden können.



auf gestalterische oder technische Details.

Besonders in den historischen Siedlungsbereichen, soll der vorgegebenen Maßstab gewahrt bleiben.

Dabei ist zu beachten, dass eine I- bis II-geschossige Bebauung typisch für die „Ortsmitte“ ist.

Einfügen in den Bestand

Bei Umbauten, Renovierungen und Neubauten sollen die vorhandenen Strukturen angemessen berücksichtigt werden. Die Stellung der Baukörper, Baufluchten und die Bauweise schaffen einen räumlichen Eindruck, der das Bild der „Ortsmitte Weisendorf“ ganz wesentlich bestimmt.

Raumwirkung

Wie die Gebäudestellung haben Länge, Breite und Höhe eines Baukörpers wichtigen Einfluss auf das Erscheinungsbild einer Straße oder eines Platzes.

Bei Veränderungen am Gebäude bzw. einem Neubau soll die ursprünglich positive Wirkung bewahrt werden. Dazu dienen Vorgaben, die mehr auf die Wirkung eines Baukörpers auf seine Umgebung zielen als

Selten wird eine Traufhöhe von sechs bis maximal sieben Metern überschritten. Wenn ein Gebäude mehr als II Vollgeschosse aufweist, liegt das dritte Vollgeschoss meistens im Dach.

Nebengebäude

Nebengebäude, wie Scheunen, Garagen und Geräteschuppen, Gartenhäuser, überdachte Freisitze oder offene Hallen haben Bedeutung für das Erscheinungsbild des gesamten Anwesens.

2012 lag der Anteil der Nebengebäude bei rund 56% des untersuchten Gebäudebestandes.

Um den städtebaulichen Gesamteindruck nicht zu stören, sollte die Gestaltung der Nebengebäude nach den gleichen Regeln und mit gleicher Sorgfalt wie die Gestaltung des

Hauptgebäudes erfolgen. Haupt- und Nebengebäude bilden eine Einheit und dürfen qualitativ nicht unterschiedlich behandelt werden.

Zur Beseitigung gestalterischer Mängel und Verbesserung des Ortsbildes können mit Mitteln aus dem Kommunalen Förderprogramm unterstützt werden:

- Das Zurückbauen unpassender Vor- und Rücksprünge.
- Der Abbruch von Anbauten und Nebengebäuden.
- Das Wiederherstellen von Raumkanten durch bauliche Maßnahmen.

ARTIKEL 3

Erhalt der Bausubstanz, Einfügen neuer Baukörper

(1) Es gilt der Grundsatz: Erhaltung und Sanierung vorhandener Bausubstanz geht vor Abriss und Neubau. Auch Umnutzungen, Anbauten und Erweiterungen können eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude ermöglichen.

(2) Bei Neubauten, Umbauten und Renovierungen sind die überlieferten Abgrenzungen durch Beibehaltung der Stellung des Baukörpers und Einhalten der Baufluchten zu berücksichtigen.

sichtigen. Von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO kann unter diesem Gesichtspunkt im Einzelfall abgewichen werden.

(3) Die Geschossigkeit orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

(4) Die bei Neu- oder Umbauten entstehenden Baukörper dürfen in Bauweise (Länge, Höhe, Breite), Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen ortsbildtypischen bzw. in der Nachbarschaft vorhandenen Baukörpern abweichen. Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe sind der umgebenden Bebauung anzupassen.

(5) Nebengebäude und Garagen sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Fassadengestaltung

Das Erscheinungsbild der Fassaden wird durch ihre Abmessungen, ihre Gliederung, das Verhältnis von Öffnungsfläche zu Wandfläche sowie den Wechsel von Material und Farbe der Oberfläche bestimmt.

Typisch für den Ortskern von Weisendorf sind schlichte Putzfassaden. Indem Hausecken, Ortgang, Geschossdecken und Öffnungen farbig betont oder plastisch abgesetzt werden, kann die Fassade geschmückt und der Stellenwert eines Gebäudes mit einfachen Mitteln unterstrichen werden. An besonders repräsentativen Gebäuden kommen aufwendigere Dekorformen wie Gesimse, Gewände oder „Quaderunterteilungen“ (Rustikazonen) vor.



Im Sanierungsgebiet finden sich solche Schmuckformen z.B. am Schloss (Höchstatter Straße 2), am ehemaligen Gärtnerhaus (Höchstatter Straße 6), den Pfarrhäusern (Hauptstraße 12 und Kirchenstraße 21) oder am Gasthaus Goldner Engel (Hauptstraße 24).

Bei nachträglich verputztem Fachwerk ist vor Beginn von Instandsetzungsarbeiten ein Beratungsgespräch anzuraten. Im Einzelfall kann dann entschieden werden, ob eine



Daneben setzen Gebäudeteile in Fachwerkkonstruktion Akzente im Ortsbild. Komplette Fachwerkfassaden kommen seltener vor. Einen markanten Blickfang stellen beispielsweise die Gebäude Hauptstraße 3 oder Hauptstraße 22 dar.

Häufig ist Fachwerk eher Konstruktions- als Schmuckmittel. Doch allein aus der Kombination und dem Kontrast von zumeist dunklen Hölzern und verputzten Gefachen ergibt sich ein interessantes Bild.

Teilweise liegen alte Fachwerkkonstruktionen heute unter Putz. Wenn diese ausschließlich konstruktiven Zwecken dienen, sollten sie auch im Zuge von Sanierungsmaßnahmen nicht freigelegt werden.

Bei nachträglich verputztem Fachwerk ist vor Beginn von Instandsetzungsarbeiten ein Beratungsgespräch anzuraten. Im Einzelfall kann dann entschieden werden, ob eine



Freilegung und Instandsetzung geboten erscheint.

Holzflächen kommen hauptsächlich an Wirtschafts- und sonstigen Nebengebäuden vor. Für die Hauptgebäude im Sanierungsgebiet sind sie untypisch.

Neben dem Material ist die Farbe der Fassade ein wichtiges Gestaltungsmerkmal. Ortstypische Fassadenfarben entstammen den regionalen Baustoffen, wie Sandstein, dem rötlichen Sand oder Kalkstein. Dementsprechend dominieren gedeckte, erdige Farbtöne. Völlig untypisch sind grelle, reine Farben.

Erker, Balkone oder Loggien kommen an den historischen Gebäuden in Weisendorf nicht vor. Ebenso untypisch sind Arkaden oder Lauben.

Insbesondere entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen sind Fassadenverkleidungen an die Ge-

bäude angebracht, die aufgrund ihrer ortsbildfremden Struktur und Materialien (Faserzement, Kunststoff, Keramikfliesen) störend wirken.

Bauphysikalisch ist zu bemängeln, dass Ummantelungen häufig eine natürliche Luftzirkulation verhindern und damit das Gebäude mehr schädigen als schützen. Ziel ist daher, Fassaden freizulegen und nach überliefertem Vorbild zu gestalten.

Zur Verbesserung der Fassadengestaltung sind förderfähig:

- Maßnahmen zum Erhalt bzw. Wiederherstellen von historischen Baudetails, z.B. Fenster- und Türleibungen, Gewänden, Gesimsen, Lisenen.

- Das Entfernen untypischer Putzarten und Fassadenverkleidungen.
- Der Anstrich von Fassaden in gedeckten, harmonischen Farbtönen, wenn dieser über den reinen Bauunterhalt hinausgeht.
- Das Freilegen von Fachwerk, wenn dieses als Sichtfachwerk angelegt war und keine historische Fassadengestaltung zerstört wird.

ARTIKEL 4

Fassadengestaltung

(1) Außenwände sind grundsätzlich in verputzter Massivbauweise oder als Sichtfachwerk auszuführen. Stark strukturierte Putzarten sind zu vermeiden. Empfohlen wird mineralischer, geriebener oder gescheibter Glattputz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung. Holzverschalungen können im Einzelfall und nach Abstimmung mit dem Markt Weisendorf zugelassen werden.

(2) Vorhandene, ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegte Holzfachwerke sind zu erhalten bzw. freizulegen, sofern nicht technische oder allgemein denkmalpflegerische Erwägungen dagegen stehen. Bereits vor Beginn der Sanierungsarbeiten soll mit der Gemeinde, dem Sanierungsberater und der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden, ob



eine Freilegung und Instandsetzung fachlich geboten erscheint.

(3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind ausschließlich gedeckte, erdige Farbtöne zu verwenden. Es werden Farben auf mineralischer Basis (z.B. Silikatfarben) empfohlen. Zur Abstimmung mit dem Markt Weisendorf und dem Sanierungsberater sollen vor Ausführung großflächige, mindestens 1 m große Muster hinsichtlich Material, Putzart und Fassadenfarbe angelegt werden. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist vor Ausführung der Arbeiten ggf. eine Befunduntersuchung durchzuführen.

(4) Vorsprünge und Rücksprünge der Fassade entsprechen nicht der regionalen Bautradition. Die Errichtung von Balkonen und Veranden zur Straßenseite ist zu vermeiden.

(5) Die Verwendung folgender Materialien für Fassade und/oder Sockel entspricht nicht der regionalen Bautradition und ist unzulässig: polierte oder fein geschliffene Natursteinplatten sowie glasierte Spaltriemchen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton- und Leichtmetallplatten, Sichtmauerwerk aus Betonstein oder Kalksandstein, Fiberglas, Plexiglas.

(6) Der Erhalt und die detailgetreue Wiederherstellung historischer Gliederungs- und Schmuckelemente ist erwünscht, muss aber im Einzelfall abgestimmt werden. Bei der Sanierung von Baudenkmalern ist dazu bereits vor Beginn der Arbeiten eine Abstimmung mit der Gemeinde, dem Sanierungsberater und der Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich.

- ▶ Orthofoto Weisendorf 2011
- ▼ Dachformen

Dachgestaltung

Der Blick aus der Vogelperspektive oder von einem erhöhten Standort macht deutlich, wie stark die Dachlandschaft das Orts- und Landschaftsbild prägt.

Form und Neigung des Daches und das Material der Dacheindeckung sind wichtige Gestaltungsmerkmale. Daneben wirken sich die Gestaltung von Dachüberständen, der Traufe und des Ortgangs auf das Ortsbild aus.

Bis heute haben die meisten Haupt- und Nebengebäude im Sanierungsgebiet ein „typisch fränkisches“, steiles Satteldach und eine rote bis rotbraune Eindeckung. Vereinzelt setzen Walm- oder Krüppelwalmdächer Akzente. Die Dachneigung liegt bei der Mehrzahl der Gebäude bei mindestens 45°.

Rote Biberschwanzziegel sind ein althergebrachtes Dachdeckungsmaterial und besitzen einen besonders lebendigen, warmen Charakter. Andersfarbige und ortsfremde Materialien, die nicht patinieren können, wirken in diesem Zusammenhang unpassend. Besonders an Nebengebäuden finden sich kostengünstige Materialien wie Wellplastik und Faserzementwellplatten, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Ein Kniestock ist bei steilen fränkischen Steildächern ebenso unüblich wie überflüssig. Ebenso untypische



für das fränkische Steildach sind Dachüberstände.

Traufe und Ortgang sind traditionell nur durch ein schmales Brett oder ein gemauertes Gesims profiliert.

Sofern handwerkliche Details wie Gesimsbrett, Kastengesims, Putzgesims, Traufbrett und Zahnleiste vorhanden sind, sollten diese erhalten und ergänzt werden.

Negativen Einfluss auf die Dachlandschaft können überdimensionierte, spiegelnde Glasflächen haben. Unter diesem Gesichtspunkt soll die Größe und Anordnung von Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren

und Photovoltaikanägen mit Bedacht gewählt werden.

Förderfähige Maßnahmen zur Verbesserung der Dachlandschaft sind:

- Das Anpassen der Dachkonstruktion und –gestaltung an die ortstypischen Vorgaben.
- Die Eindeckung von Dächern mit naturroten Tonziegeln (Biberschwanz bzw. Flach- oder Verschiebeziegel).

- Das Entsorgen umweltschädlicher und untypischer Dacheindeckungen bei gleichzeitiger Neueindeckung und gestalterischer Aufwertung des Daches.
- Die Begrünung von Flachdächern bei Nebengebäuden.
- Die Erneuerung der Dachentwässerung bei Ausführung in Kupfer oder Titanzink.

ARTIKEL 5

Dächer

(1) Die Dachneigung und Dachform ist entscheidend für das Bild der Dachlandschaft. Beim Neubau von Hauptgebäuden im historischen Ortskern sind die Dächer von Neubauten als Walm- oder Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 45° auszuführen. Krüppelwalmdächer können im Einzelfall zugelassen werden.

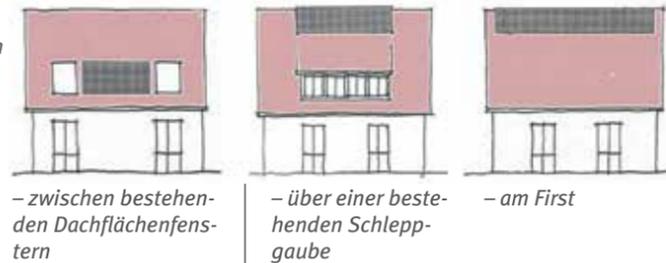


Satteldach

Walmdach

Krüppelwalmdach

Beispiele für eine gestalterisch verträgliche Anordnung von Solarkollektoren



– zwischen bestehenden Dachflächenfenstern

– über einer bestehenden Schleppgaube

– am First

(2) Dachflächen und Dachaufbauten sind mit naturroten Tonziegeln einzudecken. Bei Dachneigungen ab 30° sind Biberschwanzziegel typisch. Ersatzweise können möglichst flache Ziegel verwendet werden, die eine ähnlich ruhige Oberfläche wie Biberschwanzziegel aufweisen. Die Verwendung glänzender (engobierter) Ziegel ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.

(3) Flach geneigte Pultdächer sind nur an Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen zulässig. In diesem Fall kann anstelle einer Dacheindeckung mit Tonziegeln eine Blecheindeckung (z.B. Kupfer oder Titanzink) gefördert werden.

(4) Ortgang und Traufe sind dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend auszubilden. Typisch fränkisch sind Traufdetails mit Traufkasten ohne sichtbare Sparrenköpfe, nicht sichtbare Pfettenköpfe am Ortgang sowie Dachziegel ohne Ortgangformstücke.

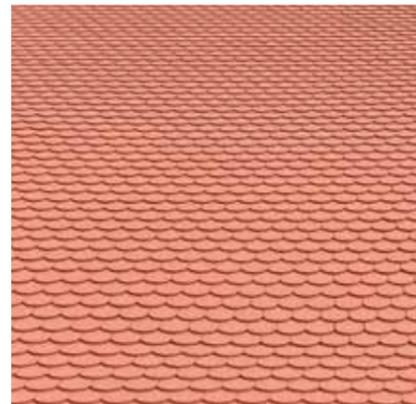
(5) Die traditionellen Dachüberstände an Traufe und Ortgänge dürfen nicht verändert werden. Bei Neubauten sind Überstände traufseitig auf maximal 25 cm und am Ortgang (giebelseitig) auf maximal 20 cm zu begrenzen.

(6) Kniestöcke sind für die Ortsmitte traditionell nicht üblich. Nur in Ausnahmefällen ist ein Kniestock von max. 50 cm Höhe gestalterisch akzeptabel.

(7) Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 80 x 120 cm nicht überschreiten und nur verwendet werden, wenn sie von öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind.

(8) Sonnenkollektoren für solarthermische oder Photovoltaikanlagen sind möglichst nur auf Straßen abgewandten Dachflächen zu errichten. Falls dies aus funktionalen Gründen nicht möglich ist, können sie ausnahmsweise auch auf sonstigen

◀ Verträgliche Anordnung von Solarkollektoren



Dachflächen vorgesehen werden. Kollektoren und Photovoltaikanlagen sind in einfachen geometrischen Formen (Rechteck, Quadrat) anzubringen und grundsätzlich so auszuführen, dass vorhandene Gebäudesymmetrien (in Dach und Fassade) aufgenommen werden. Bereits vorhandene Dachelemente (Dachgauben, Dachflächenfenster, Kamine etc.) sollen in gestalterischer



Weise einbezogen werden. Gestalterisch ist die Errichtung von Kollektoren und Photovoltaikanlagen rechtzeitig vor der Realisierung mit dem Markt Weisendorf abzustimmen.

Auf das Erfordernis einer sanierungsrechtlichen schriftlichen Genehmigung der Maßnahme nach § 144 Abs.1 BauGB durch den Markt Weisendorf wird hingewiesen. Dies betrifft auch verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 der BayBO.

Die Errichtung von Kollektoren und Photovoltaikanlagen wird im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms nicht gefördert.

(9) Bei Einzeldenkmälern und in deren Nähe ist die Errichtung von Dachflächenfenstern und Photovoltaikanlagen nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dach-einschnitte

Bei steilen Dachneigungen und großen Kubaturen im Dachraum bietet sich ein Ausbau des Daches zu Wohnzwecken an.

Zur Belichtung des Dachraumes dienen Gauben oder Dachflächenfenster. Aus gestalterischen Gründen ist ersteren der Vorzug zu geben.

Das Aufbringen von Dachgauben erfordert eine gewisse Mindestneigung der Dächer. Auf Dächern unter 35° Dachneigung wirken Gauben aufgesattelt und unproportioniert. Die Anzahl der Gauben, ihre Gestaltung und Position ist deshalb sorgfältig zu prüfen.

Typisch für die „Ortsmitte Weisendorf“ sind Satteldach- oder Schleppgauben auf. Um die Proportionen

zu wahren, ist es besonders bei Satteldachgauben angebracht, die Breite einer Gaube und damit deren Eigenhöhe zu begrenzen.

Wesentlich stärker als einfache Dachgauben verändern Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser die Dachlandschaft. Handelt es sich um einen quer (zwerch) zum Hauptfirst auf das Dach aufgesetzten Gebäudekörper spricht man von einem Zwerchgiebel.

Springt die Giebelwand vor die Fassade, handelt es sich um ein Zwerchhaus.

Zwerchhäuser in der „Ortsmitte Weisendorf“ kommen z.B. am Gebäudekomplex Auracher Bergstraße 4 / Hauptstraße 2 (Hotel Jägerhof) vor.

Finanziell unterstützt werden können folgende Maßnahmen:

- Die Sanierung und Rekonstruktion historischer Dachaufbauten.
- Der Ersatz von Dachflächenfenstern durch Gauben und die Errichtung neuer Gauben entsprechend der gestalterischen Vorgaben.



ARTIKEL 6

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

(1) Dachaufbauten sind als einzelne Satteldach- oder als einzelne Schleppgauben auszubilden. Durch-



gehende Dachgauben sind zu vermeiden. Je Gebäude sollte möglichst nur eine Gaubenform gewählt werden.

(2) Gauben sind gegenüber der Traufe um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen, die Breite einer Gaube ist im Einzelfall mit der Gemeinde und ggf. mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

(3) Gauben müssen untereinander mindestens ein Sparrenfeld (≥ 80 cm) Abstand aufweisen. In der Summe darf die Breite der einzelnen Gauben maximal ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

(4) Gauben im zweiten Dachgeschoss sind aus gestalterischen Gründen zu vermeiden.

(5) Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Drittel der Gesamtlänge der Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten. Der First des Zwerchhauses muss deutlich (mind. 1,0 m) unter dem Hauptfirst liegen.

(6) Bei Dachneigungen des Hauptdaches von weniger als 40° sind in Abstimmung mit dem Markt Weisendorf und dem Sanierungsberater individuelle Lösungen für Dachaufbauten zu suchen.

(7) Fensteröffnungen in Dachgauben müssen kleiner als die darunter liegenden Wandfenster ausgeführt werden.

(8) Gauben und Zwerchhäuser sind in gleicher Art wie das Hauptdach zu decken. Ihre Seitenflächen sind in Material und Farbe der Fassade anzupassen. Im Einzelfall können



helle, handwerklich gefertigte Blechverkleidungen in Stehfalzausführung zugelassen werden.

(9) Dacheinschnitte entsprechen nicht der regionalen Bautradition und sind zu vermeiden.

Öffnungen in der Fassade – Türen, Tore und Fenster

Wandöffnungen wie Fenster, Türen, Tore und Durchfahrten sind wichtige Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale der Fassade. Lage und Größe der Wandöffnungen sind bestimmt durch deren jeweilige Funktion.

Gliederung und Rhythmisierung der Fassadenöffnungen prägen das Ortsbild ebenso wie die Ausführung der Bauteile, mit denen die Öffnungen verschlossen werden.

Handwerklich gefertigte Türen, Tore und Fenster können ein Gebäude schmücken.

Immer häufiger aber werden diese durch industriell gefertigte Massware ersetzt. Gestalterisch problematisch ist ein solcher Ersatz, wenn moderne Materialien und Konstruktionen zu einem stark veränderten Erscheinungsbild eines historischen Gebäudes führen.

Fenster sind die „Augen“ des Hauses. Durch ihre Anordnung entsteht ein Bild, das den Eindruck eines Gebäudes ganz wesentlich prägt. Typisch für die „Ortsmitte Weisendorf“ sind stehende Fensterformate.



Als Grundregel sollte sich das Verhältnis von Fensterbreite zu Höhe am Maßverhältnis der Eingangstür orientieren. So lassen sich auch großflächige Fensterfronten teilen und die für den historischen Ortskern typische Kleinteiligkeit bewahren.

Das Auge erkennt sehr schnell Unstimmigkeiten in Größe und Proportion. Für ein harmonisches Fassadenbild ist es deshalb wichtig, nicht beliebig große und oft wechselnde Fensterformate zu verwenden.

Unerwünscht sind Veränderungen ursprünglich stehender Fensterformate, historischer Achsen und Proportionen.

Fenster sind heute zwar in jeder gewünschten Größe lieferbar, aber massive Eingriffe in die Fassade verändern den Charakter des gesamten Gebäudes und sollten nur in Ausnahmefällen erfolgen.

Konstruktiv unterteilte, meist weiß lackierte Holzfenster, teilweise mit dekorativen Rahmungen oder auch Fenstergewänden sind prägend für den historischen Ortskern. Unterteilte Fenster haben eine lochartige Wirkung und lassen die Fassaden aufgerissen erscheinen. Fenster ab 70 cm Breite sollen deshalb zwei- oder mehrflügelig ausgebildet und durch Sprossen gegliedert werden. Innenliegende oder aufgeklebte Sprossenimitationen erfüllen diesen Zweck nicht.

Schaufenster sind in der „Ortsmitte Weisendorf“ selten und baugeschichtlich ein vergleichsweise junges Element. Sie können das Erdgeschoss eines Gebäudes dominieren, sollten aber nicht die gesamte Fassade bestimmen. Auch bei deren Gestaltung gilt es, die ursprüngliche Kleinteiligkeit angemessen zu berücksichtigen.

Neue Materialien wie Kunststoff und Aluminium bieten vermeintliche Vorteile in Anschaffung und Unterhalt. Aber auch das traditionelle Holzfenster ist in seiner Entwicklung nicht stehen geblieben: Isolierglas, schmälere Profile und verbesserte Anstriche sorgen für zeitgemäßen Komfort, einen vertretbaren Pflegeaufwand und eine ausreichend Belichtung.

Darüber hinaus sollten bauphysikalische Erfordernisse, der zur Herstellung benötigte Energieaufwand sowie die umweltgerechte Entsorgung der Baustoffe bei der Auswahl der Materialien bedacht werden.

Aus den genannten Gründen bleibt das Holzfenster gerade im historischen Ortskern der Baustoff der Wahl.

Bei Verglasungen ist darauf zu achten, dass Fenster nicht durch veränderte Durchsichtigkeit oder Struktur, auffällige Farben oder Spiegeleffekte eine Betonung erhalten, die ihrer untergeordneten Rolle in der Fassade völlig widerspricht.



Für Verglasungen gilt: Bunt- oder Spiegelglas, Antikverglasungen oder Glasbausteine mögen ihre gestalterische Berechtigung haben. Im Ortskern Weisendorf wirken sie unpassend und störend. Hier wird der Einsatz von Klarglas empfohlen.

Förderfähige Maßnahmen sind:

- Die Rekonstruktion harmonischer Fassaden unter Berücksichtigung von Proportionen, Anzahl und Anordnung ursprünglicher Fassadenöffnungen.
- Das Ersetzen liegender durch stehende Fensterformate.
- Die Restaurierung historischer Fenster, Türen und Tore.
- Der Einbau von Holztüren, hölzernen Toranlagen und Holzfenstern entsprechend der gestalterischen Vorgaben.
- Der Ersatz von Kunststofffenstern durch (geteilte) Holzfenster.
- Der Einbau von Fensterbänken aus Blech (Kupfer oder Titanzink) oder Naturstein.
- Der Rückbau von funktionslosen Ladeneinbauten.
- Der Ersatz unpassender Schaufenster.

ARTIKEL 7

Öffnungen in der Fassade – Türen, Tore und Fenster

(1) Größe- und Anordnung der Tür- und Fensteröffnungen sowie von Schaufenstern sind auf die Gesamtfassade abzustimmen. Dabei ist auf

eine sinnvolle Gliederung und Rhythmisierung zu achten. Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich einzubauen.

(2) Öffnungen in der Fassade sind zusammen mit den Rahmungen (Faschen und Gewände) als gestalterische Einheit zu betrachten und nach historischem Vorbild aufeinander abzustimmen.

(3) Der Erhalt von Türen, Toren und Fenstern von besonderem kunsthistorischem ist erwünscht, muss aber im Einzelfall abgestimmt werden. Bei der Sanierung von Baudenkmälern ist dazu bereits vor Beginn der Arbeiten eine Abstimmung mit der Gemeinde, dem Sanierungsberater und der Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich.

(4) Fassadenöffnungen über Eck sind nicht ortstypisch und zu vermeiden.

(5) Türen und Tore, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können, sind in geschlossener Holzkonstruktion auszuführen. Zur Belichtung sind Glasausschnitte bis zu maximal 1/3 der Türfläche möglich. Ausnahmen können bei Ladeneinbauten zugelassen werden.

(6) Scheunen- und Garagentore sind in Holzoberfläche auszuführen.

(7) Fenster und Schaufenster sind in Holzkonstruktionen auszuführen. Bei Schaufenstern sind im Einzelfall auch Metallkonstruktionen möglich. Die Farbgebung ist mit dem Markt Weisendorf und dem Sanierungsberater im Rahmen eines Gesamtfarbkonzeptes abzustimmen.

(8) Regionaltypisch sind Fensteröffnungen in Form eines stehenden Rechtecks. Fenster und Schaufenster sollen Formate mit einem Seitenverhältnis (Breite zu Höhe) von 2:3 oder 4:5 aufweisen. Die Leibungstiefe beträgt in der Regel 12-18 cm.

(9) Fenster bis 0,70 m Breite (Rohbaumaß) können einflügelig und mit nur einer Quersprosse gefertigt werden. Fenster größerer Breite sind zwei oder mehrflügelig auszubilden und durch glasteilende Sprossen und/oder Oberlichter zu gliedern. Sprossenimitationen, die beispielsweise nur vorgesetzt oder aufgeklebt sind, entsprechen nicht den gestalterischen Anforderungen und sind zu vermeiden. Bei Baudenkmalern ist eine gesonderte Abstimmung erforderlich.

(10) Die Breite einzelner Schaufensteröffnungen darf in der Summe zwei Drittel der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Einzelöffnungen sind durch mindestens 0,40 m breite Mauerpfeiler voneinander zu trennen

und müssen einen ausreichenden Abstand zur Gebäudeecke einhalten. Die Brüstungshöhe muss mindestens 0,30 m betragen. Unterteilungen der Glasflächen z.B. in Form von Oberlichtern werden empfohlen.

(11) Fenster sind grundsätzlich mit Klarglas zu verglasen. Bunt- und Spiegelglas, so genannte Antikverglasungen und Glasbausteine sind untypisch und zu vermeiden.

Fensterläden und Jalousien

Ein wichtiges gestalterisches und funktionelles Element an den Fassaden sind Fensterläden. An manchen Gebäuden in der Ortsmitte sind sie erhalten geblieben.

Häufige zeugen Beschläge und Zargen davon, dass in der Vergangenheit Fensterläden als Sichtschutz, zur Verschattung, zur Isolierung vor lauten Geräuschen, zum Schutz vor Wind und Wetter oder zur Dekoration eingesetzt wurden.

Wenn Jalousien und Rolläden an die Stelle von Fensterläden treten, sollte darauf geachtet, dass diese so angebracht und gestaltet werden, dass sie die Fassade nicht beeinträchtigen und die ursprünglichen Fensterformate zerstören.



Unterstützt werden kann:

- Die Restaurierung oder Neuankündigung von Holzläden.



ARTIKEL 8

Fensterläden und Jalousien

(1) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. Die Wiederherstellung bzw.

das Anbringen neuer Fensterläden ist ausdrücklich erwünscht.

(2) Kästen für Rollläden, Rollgitter und Jalousien sind von außen nicht

sichtbar anzubringen, d.h. verdeckt liegend hinter dem Fenstersturz oder vorderseitig verputzt.

(3) Bei der Konstruktion und Gestaltung von Fensterläden, Rollläden und Jalousien sind grelle und glänzende Farben bzw. Materialien zu vermeiden. Dauerhaft sichtbare Elemente, wie z.B. Fensterläden, sind in Holz auszuführen.

Sonnenschutz und Wetterschutzanlagen

Überdimensionierte und auffällig gestaltete Sonnen- und Wetterschutzanlagen, z.B. in Form von Markisen und Vordächern, können einen sehr negativen Einfluss auf das Ortsbild haben, wenn sie weit in den Straßenraum hineinragen, den Blick nach oben versperren oder ein Haus optisch zerschneiden.

Für Geschäfte mit sonnenempfindlichen Auslagen können einziehbare und verdeckt angebrachte Markisen aus leichten Materialien eine gute Kompromisslösung darstellen, um die Ware zu schützen.

Wichtig ist es, die Breite und Tiefe der Anlagen zu begrenzen und ihre farbliche Gestaltung auf die Fassade abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben ist förderfähig:

- Das Anbringen beweglicher Markisen für Schaufenster, wenn damit eine gestalterische Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht werden kann.

ARTIKEL 9

Sonnenschutz und Wetterschutzanlagen

(1) Schaufenstermarkisen müssen die Breite der Fassadenöffnungen aufnehmen und dürfen gliedernde Fassadenteile nicht überdecken oder überschneiden.

(2) Schaufenstermarkisen dürfen nur in beweglicher Ausführung verwendet werden und sind innerhalb der Schaufensteröffnungen zu befestigen. Sie sind farblich auf die Gesamtfassade abzustimmen.

(3) Markisen im öffentlichen Straßenraum müssen in geöffnetem Zustand an der niedrigsten Stelle eine Durchgangshöhe von mindestens 2,2 m freihalten. Der senkrecht zur Randsteinaußenkante gemessene Abstand darf 0,5 m nicht unterschreiten. Die Auskragung gegenüber der Außenwand darf 2,0 m nicht über-

schreiten. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Regelung unberührt.

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen

Dachantennen und Satellitenempfangsanlagen sind vielerorts zu festen Bestandteilen der Dachlandschaft geworden.

Besonders im historischen Ensemble kann ein Wald aus Antennen und „Schüsseln“ das Bild der Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen.

Wünschenswert ist es deshalb, die Anlagen geschützt vor Witterung und Korrosion unter dem Dach unterzubringen. Ein Verbot setzt voraus, dass gleichwertiger Ersatz möglich ist.

Häufig können Antennen und Satellitenanlagen durch Kabel ersetzt oder als Gemeinschaftsanlagen zusammengeschlossen werden.

Mit Mittel aus dem Kommunalen Förderprogramm kann unterstützt werden:

- Das Zusammenlegen von bestehenden Antennen und Satellitenempfangsanlagen zu Gemeinschaftsanlagen.

ARTIKEL 10

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen

(1) Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Blitzableiter und Freileitungen dürfen Baukörper und Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung nicht verdecken oder sonst wie beeinträchtigen.



(2) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Es wird empfohlen, derartige Anlagen bevorzugt unter Dach einzubauen.

(3) Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung werden Gemeinschaftsantennen empfohlen. Bestehende Einzelantennen und Satellitenempfangsanlagen sind bei der



Erneuerung durch Gemeinschaftsantennen zu ersetzen.

Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Die Gestaltungsrichtlinien enthalten darüber hinaus gehende Vorschriften.

Dabei gilt es, den Konflikt zu lösen zwischen Werbung, die grundsätzlich Aufmerksamkeit erwecken will, und der Pflege des Ortsbildes, die auffallende und störende Einzelelemente verhindern möchte.

Werbeanlagen, z.B. in Form von handwerklich gefertigten Auslegern oder als Schriftzüge, die auf die Fassaden montiert oder aufgemalt sind, können das Ortsbild bereichern.

Wenn sich Werbeanlagen aber häufen, den Großteil eines Gebäudes verdecken oder dem Gebietscharakter widersprechen, können sie unangemessen oder sogar verunstaltend wirken.



So werden z.B. Werbeanlagen im zentralen Versorgungsbereich Höchstädter Straße – Hauptstraße weniger kritisch zu beurteilen sein, als Werbeanlagen in den Bereichen des Sanierungsgebiets, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Indem sämtliche Anträge nach den gleichen Kriterien beurteilt werden, entfällt von ganz allein der Zwang, mit jeder neuen Anlage ein wenig größer und ein wenig „lauter“ zu werden als die Anderen.

Insbesondere an historisch bedeutsamen Gebäuden sollen sich Werbeanlagen der Architektur und Fassadengliederung unterordnen.

Grundsätzlich gilt auch für die Gestaltung der Werbeanlagen, dass Einzelelemente der Gestaltung der Gesamtfassade anzupassen sind.



Besonders Buchstabenblöcke, Schriftkästen und selbstleuchtende Anlagen, die häufig durch Größe, Massivität und grelle Farben beeindrucken wollen, sind gestalterisch problematisch und sollen deshalb vermieden bzw. zurück gebaut werden.

Indem Größe und Anordnung der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und den Erdgeschossbereich eines Gebäudes begrenzt werden, bleibt ein Großteil der Fassade frei.

Finanziell unterstützt werden kann:

- Die Sanierung historischer, handwerklich gefertigter Werbeanlagen.
- Das Entfernen und Entsorgen von gestalterisch negativen Werbeanlagen, wenn diese durch Werbeanlagen ersetzt werden, die den gestalterischen Vorgaben entsprechen.

ARTIKEL 11

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschossbereich anzubringen. Ausnahmen gelten für Hinweisschilder und Vitrinen.

(2) Werbeanlagen sind grundsätzlich so zu gestalten, dass sie sich nach Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerks sowie dem Orts- und Straßenbild anpassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für werbemäßig genutzte Fensterflächen.

(3) Werbeanlagen dürfen, mit Ausnahme von Auslegern, nicht höher als 35 cm sein. Kletterschriften sind zu vermeiden. Für Schriftzüge sind Einzelbuchstaben zu bevorzugen. Transparente, beleuchtete Kunststoffschilder

mit Buchstabenaufdruck sind zu vermeiden. Beleuchtete Einzelbuchstaben sollen das Licht bevorzugt indirekt, d. h. nach rückwärts gegen die Hauswand abgeben.

(4) Lichtwerbung mit grellen Leuchtfarben sowie blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung ist zu vermeiden. Je Wirtschaftseinheit dürfen nicht mehr als zwei Farben verwendet werden.

(5) Werbeanlagen, die im rechten Winkel zur Gebäudewand angebracht werden (Nasenschilder) sind ausschließlich in Form von historischen oder dem historischen Vorbild nachempfundenen, handwerklich gefertigten Auslegern erwünscht.

(6) Firmenschilder dürfen eine Größe von 0,50 m nicht überschreiten und sind flach an der Außenwand anzubringen. Werden mehrere Firmenschilder angebracht, sind diese zusammen zu fassen und in ihrer Gesamterscheinung aufeinander abzustimmen.

(7) Schaukästen und Automaten dürfen nicht an exponierter Stelle angebracht werden. An Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens einem Meter von der Gebäudekante einzuhalten.



Vorflächen, Höfe, Gärten und Eingangsbereiche

Die Atmosphäre eines Ortes wird vor allem in den Übergängen von privatem zum öffentlichen Grund spürbar, also in Bereichen, die für den Aufenthalt und das Verweilen eine besondere Qualität haben.

Aufgrund der gestiegenen Verkehrsbelastung – besonders entlang der stark befahrenen Staatsstraßen – ist die Aufenthaltsqualität dieser halböffentlichen Flächen häufig völlig verloren gegangen.

Im Zuge der Ordnungsmaßnahmen Höchststadter Straße konnten erste halböffentliche Bereiche umgestaltet werden. Weitere Bereiche, z.B. am ehemaligen Gasthaus „Zur Schwane“ (Höchststadter Straße 13) sollen folgen.

Aber auch ausschließlich privat genutzte Flächen, die vom öffentlichen Raum getrennt aber einsehbar sind, haben Einfluss auf das Ortsbild. Hierzu gehören Vorgärten, Höfe, Eingangs- und Zufahrtbereiche.

Bei deren Gestaltung soll darauf geachtet werden, dass versiegelte Flächen auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Geeignete Materialien zur Befestigung sind Natursteinpflaster, natursteinähnliches Betonpflaster und wassergebundene Schotterwege.

Für Stellplätze und Garagenzufahrten ist Pflaster mit Rasenfuge gut geeignet, um z.B. Regenwasser besser versickern und den Boden atmen zu lassen.

Grundsätzlich ist zu überlegen, ob jeder alte Schuppen im Hof benötigt wird oder durch eine Entkernung zusätzlicher Freiraum geschaffen werden kann. Mit wenig Aufwand lassen sich oft vollständig versiegelte Flächen in grüne Oasen verwandeln und die Wohn- und Aufenthaltsqualität eines Grundstücks deutlich verbessern.

Große, ortsbildprägende Bäume auf privatem Grund sind wünschenswert, innerhalb der „Ortsmitte Weisendorf“ aber die Ausnahme.

Bei der Pflanzung von Haus- und Hofbäumen sollten ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Laubbäume anstelle von Nadelgehölzen eignen sich als Schattenspender und lassen durch Blüte und Herbstfärbung deutlich den Wechsel der Jahreszeiten erkennen. Schon auf kleinen Flächen bietet sich durch Staudenpflanzungen, Kletterpflanzen oder Spaliergehölze die Möglichkeit, einen Blickfang zu schaffen.

Um mehr Grün in den Ort zu bringen, kann die Bepflanzung privater Freiflächen, die Begrünung von Mauern oder Fassaden bezuschusst werden.

Der Eingangsbereich vermittelt den ersten Eindruck eines Hauses und stellt für jeden Besitzer eine Visitenkarte dar.

Treppeneingänge sind wichtiges Bindeglied zwischen Straße und Haus, zwischen öffentlichem und privatem Raum. Das Material für Treppe und Eingangsbereich entspricht traditionell der vorhandenen Straßen- bzw. Gehwegpflasterung oder dem am Haus verwendeten Naturstein.

Mit Rücksicht auf das Ortsbild ist es wichtig, die Gestaltung der Treppe der Gesamtfassade bzw. dem Sockelbereich anzupassen. Verkleidungen aus Metall oder in Form von Fliesen verändern das Erscheinungsbild negativ.

Stufen sollten bevorzugt mit umlaufendem Antritt ausgestattet sein. Ein einseitiger Antritt lässt die Treppe massiv erscheinen. Geländer sollten möglichst schlicht ausgebildet sein und transparent wirken.

Zur Verbesserung von Hauseingangsbereichen und Freiflächen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum sind folgende Maßnahmen förderfähig:

- Der Einbau von Natursteinpflaster oder gestalterisch hochwertigem Betonpflaster zur Neugestaltung von Gebäudevorflächen bzw. Anpassung an den (sanierten) Straßenraum.
- Der Einbau von Pflaster mit Rasen oder Drainfuge, wassergebundenen Decken oder Schotterterrassen zur Entsiegelung von Hof- und Freiflächen.
- Das Anlegen von Wiesen- oder Pflanzflächen.
- Ersatz- und Neupflanzungen von heimischen Laubbäumen und Obstbäumen.



zieren. Zur Befestigung ist Natursteinpflaster bzw. natursteinähnliches Betonpflaster zu verwenden.

- Das Ordnen und Neugestalten von Müll- und Lagerplätzen sowie der Neubau von Mülleinhäusungen.
- Die Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Treppen in ortstypischem Naturstein oder entsprechend gestaltetem Betonstein.
- Die Sanierung oder Herstellung neuer schlichter Metallgeländer.
- Das Schaffen barrierefreier Zugänge.

ARTIKEL 12

Vorflächen, Höfe, Gärten und Eingangsbereiche

(1) Die Gestaltung privater, aber öffentlich genutzter Flächen ist der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes anzupassen.

(2) Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu redu-

(3) Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit Rasen- bzw. Drainfuge zu pflastern, als wassergebundene Decke zu gestalten oder als Schotterrasen zu befestigen.

(4) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht verrümpelt werden. Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sind gegen Einsehbarkeit von öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen.

(5) Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen insbesondere an den Ortsrändern heimische und standortgerechte Gehölze sowie Obstbäume verwendet werden. Eine Fassadenbegrünung mit Spalierobst oder Wein wird besonders empfohlen.

(6) Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm (gemessen in 1 m über Erde) sind zu erhalten. Ist dies nicht möglich, ist in Abstimmung mit



der Gemeinde eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, um einen für den Ort sinnvollen Ausgleich und ein nachhaltiges Ausgleichsflächenmanagement zu gewährleisten.

(7) Eingangsstufen und Freitreppen sollen bevorzugt in regionaltypischem Naturstein oder ersatzweise mit oberflächenbehandelten Beton-

blockstufen ausgeführt werden. Verkleidungen entsprechen nicht der Bautradition und sind zu vermeiden.

(8) Geländer sollen in Material und Farbe an das Gebäude und die Fassadengestaltung angepasst werden. Der fränkischen Bautradition entsprechen einfache Metallkonstruktionen ohne aufwändige Verzierungen.

Einfriedungen

Einfriedungen trennen den privaten vom öffentlichen Bereich. Sie kommen in Weisendorf in Form von Zäunen, seltener als Mauern oder Hecken vor.

Für die Gestaltung von Zäunen gilt: Je schlichter, einfacher und handwerklich solide ein Zaun konstruiert ist, desto besser wirkt er. Typisch für die Region sind senkrechte Lattenzäune aus Halbrund- oder Vierkanthölzern. Jäger- und Rancherzäune passen nicht ins Ortsbild.

Auch Metallgitterzäune weisen eine deutlich vertikale Gliederung mit senkrechten Stäben auf, haben aber – im Gegensatz zu städtischen Bereichen – nur wenig aufwendige Verzierungen. Gemauerte Einfriedungen sind typischerweise verputzt und ebenfalls schlicht gestaltet.

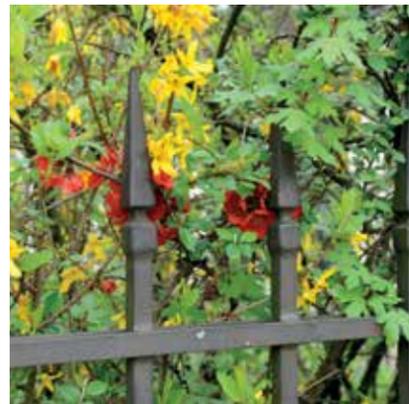
Vorhandene Natursteinmauern und historische Einfriedungen sollen erhalten und bei Bedarf fachgerecht ergänzt werden. Neue Einfriedungen sollen sich in Form, Material und Farbe in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein.

Handwerklich gefertigten Einfriedungen ist gegenüber industrieller Massenware der Vorzug zu geben.

Modeerscheinungen, wie z.B. Gablenwänden, sollte widerstanden werden.

Zumutungen für den Nachbarn und die Öffentlichkeit sind z.B. auch Schilfmatten und Wellplastik. Maschendrahtzaun sollte hinterpflanzt werden.

Bei Errichtung von Mauern und Mauersockeln ist zu bedenken, dass diese für Kleinlebewesen ein häufig unüberwindbares Hindernis darstellen können.



Als Alternative zu Zäunen und Mauern eignen sich geschnittene Hecken, z.B. Liguster und Hainbuche, und insbesondere zur freien Landschaft und den innerörtlichen Grünflächen (Seebach, Sauerheimer Graben, Badweiher, Schlossgarten, Mühlgraben) auch freiwachsende Hecken, z.B. Haselnuss, Holunder oder ungestutzte Blütensträucher, wie Flieder und Wildrosen.



Zur Förderung regions- und ortstypischer Einfriedungen sind folgende Maßnahmen förderfähig:

- Die Restaurierung bzw. Ergänzung historischer und ortstypischer Einfriedungen.
- Das Errichten neuer Holzzäunen und schlichter Metallgitterzäune gemäß der gestalterischen Vorgaben.

- Der Rückbau von Mauern und massiven Sockeln.
- Das Herstellen eines grünen Mauerfußes.
- Das Pflanzen von Hecken aus ortstypischen Gehölzen.
- Das Hinterpflanzen von Maschendrahtzäunen.

ARTIKEL 13

Einfriedungen

(1) Gemauerte Einfriedungen sind in Naturstein oder als verputzte Wandflächen auszuführen.

(2) Vorhandene Natursteinmauern, historische Einfriedungen und Geländer sind zu erhalten und bei Bedarf fachgerecht zu ergänzen.

(3) Holzzäune sind in Form von Staketenzäunen oder mit senkrecht stehenden, halbrunden bzw. rechteckigen Holzlatten auszuführen. Jäger- und Rancherzäune entsprechen nicht der regionalen Bautradition und sind zu vermeiden.

(4) Metallgitterzäune müssen eine deutlich vertikale Gliederung mit senkrechten Stäben aufweisen.

(5) Maschendrahtzäune zum öffentlichen Raum sollen mit Hecken hinterpflanzt werden.

(6) Zaunsockel dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

(7) Grelle und bunte Farbanstriche sind unzulässig. Die Farbgebung ist mit dem Markt Weisendorf und der Sanierungsberatung abzustimmen.

Wozu dient die Sanierungssatzung für die „Ortsmitte Weisendorf“?

Die Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für die Gewährung von Fördermitteln entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR).

Liegt mein Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets?

Ein Lageplan, in dem alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Weisendorf“ bezeichnet sind, und den Text der Sanierungssatzung können im Rathaus Weisendorf eingesehen werden. Eine Abbildung des Lageplans zur Sanierungssatzung finden Sie auf den Seiten 12 - 13 dieser Broschüre.

Sind Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken vorgesehen?

Die von der Gemeinde geplanten Ordnungsmaßnahmen beschränken sich in der Regel auf öffentliche Flächen.

Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken, z.B. die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neu- oder Ersatzbauten, oder die Verlagerung und Änderung von Betrieben, bleiben den Eigentümern überlassen.

Es liegt im ausdrücklichen Interesse des Marktes Weisendorf, dass private Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele mitwirken. Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und gemeinsame Lösungen gefunden werden, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen gerecht werden.

Welche Vorteile hat ein Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in der „Ortsmitte Weisendorf“ können finanziell unterstützt werden. Für private Vorhaben bestehen darüber hinaus erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte Weisendorf“ des Marktes Weisendorf bildet das Fördergebiet dieses Programms. Die räumliche Abgrenzung ist der Sanierungssatzung zu entnehmen.

§ 2 ZWECK UND ZIEL DER FÖRDERUNG

Das Kommunale Förderprogramm (KomFö) dient der Förderung der Baukultur und der Unterstützung der regionalen Bautradition.

Im Vordergrund steht die Sicherung und Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäuden unter Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und Berücksichtigung des typischen Ortsbildes sowie denkmalpflegerischer Belange.

Auch bei der Errichtung von Ersatzgebäuden und Neubauten sollen die vorgenannten Ziele zur Geltung kommen.

§ 3 GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

Im Rahmen dieses Kommunalen Förderprogramms können folgende private Maßnahmen bezuschusst werden:

(1) Maßnahmen zur Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Das sind insbesondere Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen.

(2) Anlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Befestigung sowie Entsiegelung und Entkernung.

(3) Gestalterische Mehraufwendungen bei energetischen Sanierungen.

(4) Gestalterische Mehraufwendungen bei Neubauten.

(5) Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v.H. der förderfähigen Baukosten anerkannt.

(6) Eigenleistungen können bei fachgerechter Ausführung in Ausnahmefällen mit maximal 50% des Rechnungsbetrags der zuwendungsfähigen Materialkosten anerkannt werden.

§ 4 GRUNDSÄTZE DER FÖRDERUNG

(1) Die geplanten Maßnahmen müssen den allgemeinen Zielen der Ortskernsanierung und den Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ entsprechen.

(2) Die Maßnahmen müssen rechtzeitig mit dem Markt Weisendorf abgestimmt werden. Mit der Baumaßnahme darf nicht vor schriftlicher Förderzusage begonnen werden.

(3) Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen. Die Förderung stellt eine freiwillige Leistung dar. Ein Rechtsanspruch besteht nicht. Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage. Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.

(4) Gebäude, die umfassend instand gesetzt werden und für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach den Städtebauförderungsrichtlinien gegeben werden (Baumaßnahmen), können nicht zusätzlich gefördert werden.

(5) Förderfähig sind Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der ortstypischen Gestaltungsrichtlinien entstehen. Nicht förderfähig sind Kosten, die allein dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen.

(6) Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt: Bis zu 30% der anerkannten förderfähigen Kosten incl.

Nebenkosten können vom Markt Weisendorf gefördert werden, höchstens jedoch 10.000,00 € pro Anwesen und Wirtschaftseinheit.

In Ausnahmefällen und bei besonderer Bedeutung für das Ortsbild kann über den Höchstbetrag von 10.000 € hinaus gefördert werden. Eine Entscheidung darüber trifft der Marktgemeinderat im Einzelfall.

(7) Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als eine Maßnahme.

(8) Der Markt Weisendorf behält sich die Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht.

Maßgeblich ist die städtebauliche Würdigung der Maßnahme durch den von der Gemeinde beauftragten städtebaulichen Berater zur Ortskernsanierung (Sanierungsberater).

§ 5 ZUSTÄNDIGKEIT

Bewilligungsstelle ist der Markt Weisendorf. Die Gemeinde ist zuständig für alle Entscheidungen hinsichtlich Art und Umfang der Förderung.

§ 6

VERFAHREN

(1) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn beim Markt Weisendorf schriftlich einzureichen.

(2) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
2. Ein Lageplan im Maßstab 1: 1.000 (gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des Sanierungsberaters).

3. Aussagen über die voraussichtlichen Kosten der geplanten Maßnahme in Form von mind. zwei Kostenangebote je Auftrag/Gewerk (drei Kostenangebote bei einer Auftragssumme über 5.000 € je Auftrag/Gewerk), in denen die erforderlichen Leistungen eindeutig und umfassend beschrieben sind.

Werden zwei statt der erforderlichen drei Angebote (bzw. ein statt der erforderlichen zwei Angebote) vorgelegt, erfolgt ein Abschlag auf die voraussichtlich förderfähigen Kosten von 20%. Wird nur ein von drei erforderlichen Angeboten vorgelegt, erhöht sich der Abschlag auf 30%.

4. Angaben zur Finanzierung, insbesondere ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

5. Die Einschätzung einer nach § 21 Energieeinsparungsverordnung (ENEV) ausstellungsberechtigten Person über den energetischen Sanierungsbedarf.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

(3) Der Markt Weisendorf und der Sanierungsberater prüfen, ob und inwieweit die beantragte Maßnahme den Zielen des Kommunalen Förderprogramms entspricht und setzen die Höhe der Zuwendung fest.

Die Förderzusage ersetzt nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnispflichten. Die Maßnahme darf erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden.

Spätestens drei Monate nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.

(4) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme auf Grundlage der vorgelegten Kostennachweise mit Fotodokumentation und nach Prüfung durch den Markt Weisendorf und den Sanierungsberater.

In begründeten Einzelfällen sind Teilauszahlungen nach Baufortschritt möglich.

§ 7

ZEITLICHER GELTUNGSBEREICH

Dieses Programm gilt ab Bekanntmachung im Amtsblatt des Marktes Weisendorf am 27.03.2013 und endet mit Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortmitte Weisendorf“.



Wie beantrage ich Zuschüsse aus dem Kommunalen Förderprogramm?

Wenn Sie Fördermittel beantragen möchten, beachten Sie bitte die im Förderprogramm erläuterten Grundsätze der Förderung und das nachfolgende Ablaufschema:

steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden.

Hierzu wird eine Bescheinigung des Marktes Weisendorf benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine

len wir Ihnen, einen Steuerberater oder Ihr zuständiges Finanzamt zu konsultieren.

Wann sollte ich Kontakt zur Gemeinde aufnehmen?

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich bitte rechtzeitig und vorab bei der Gemeinde!

Bitte beachten Sie, dass von der ersten Kontaktaufnahme bis zur Förderzusage bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Markt Weisendorf mehrere Wochen vergehen können.

Bereits vorgenommene oder begonnene Maßnahmen können nicht nachträglich gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

An wen wende ich mich?

Ansprechpartner für alle Fragen zur Ortskernsanierung sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamtes:

Rathaus Markt Weisendorf
Gerbersleite 2
91085 Weisendorf

Telefon: 09135 7120-0
Telefax: 09135 7120-40

markt@weisendorf.de
www.weisendorf.de

1. Kontaktaufnahme mit dem Markt Weisendorf und Erstberatung
2. Zuschussantrag
3. Prüfen der Zuschussfähigkeit und städtebauliche Würdigung
4. Förderzusage durch den Markt Weisendorf Baubeginn
5. Verwendungsnachweis
6. Endabrechnung und Auszahlung

Unter welchen Voraussetzungen kann ich erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen?

Wenn Sie Eigentümer eines Gebäudes sind, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, können bestimmte Herstellungskosten und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in der „Ortmitte Weisendorf“ erhöht

schriftliche Vereinbarung mit dem Markt Weisendorf abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthält die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat über die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) vom 22. Februar 2017 (FMBl. S. 273). Zusätzlich empfeh-

