architektur + ingenieurbüro perleth

GESTALTUNGSFIBEL DITTELBRUNN UND HAMBACH

GEMEINDE DITTELBRUNN

Leitfaden für die Gestaltung im Altort
mit Kommunalem Förderprogramm

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Dittelbrunn

Rathausplatz 1

97456 Dittelbrunn - OT Hambach

vertreten durch Herrn Willi Warmuth,

1. Bürgermeister der Gemeinde Dittelbrunn

BEARBEITUNG

architektur + ingenieurbüro perleth

Kornmarkt 17

97421 Schweinfurt

www.architekt-perleth.de

Christiane Wichmann, Architektin und Stadtplanerin, Dipl.-Ing. (FH)

Leonie Kuhn, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

09721 / 675191 - 00

info@architekt-perleth.de

FÖRDERUNG

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert.

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

STAND

02.10.2024

Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne: Soweit nicht anders angegeben, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht beim architektur + ingenieurbüro perleth.

INHALT

1 Gestaltungsfibel 2

Vorbemerkungen 3

Bauweise 4

Baukörper 5

Technische Anlagen 6

Dächer und Dachaufbauten 8

Fassade 12

Fenster und Türen 13

Farben 15

Gewerbe und Werbeanlagen 17

Gebäudeumfeld 21

2 Kommunales Förderprogramm 28

1 Ziel und Zweck des Förderprogrammes 29

2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich 29

3 Förderung 31

4 Zeitlicher Geltungsbereich 34

Geltungsbereich des kommunalen Förderprogrammes Dittelbrunn 35

Geltungsbereich des kommunalen Förderprogrammes Hambach 36

VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unsere Gemeindeteile Dittelbrunn und Hambach wurden in das Bund-Länder-Förderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ der Städtebauförderung Bayern aufgenommen.
Dies ist eine große Chance, sich auf Grundlage des für beide Gemeindeteile jeweils erstellten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) weiterzuentwickeln.

Die Ortskerne sind die Visitenkarten unserer Gemeindeteile. Sie verkörpern für die Bürgerinnen und Bürger ein Stück Identität. Gerade jetzt, wo Nachhaltigkeit, Ökologie, Klimaschutz und andere Umweltaspekte wichtiger denn je sind, muss sich der Blick vermehrt auf die Ortskerne richten, die eine wertvolle Substanz und ein Stück Historie unserer Gemeinde darstellen.

Diesen Schatz zu erhalten und zu pflegen bedarf es unterschiedlicher Maßnahmen. Eine davon ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, welches dazu beitragen soll, das äußere Erscheinungsbild und daraus folgend auch die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortskernes zu verbessern.

Privateigentümer kommen in diesem Gebiet in den Genuss von steuerlichen Vergünstigungen. Durch den Erlass eines kommunalen Förderprogramms hat die Gemeinde Dittelbrunn darüber hinaus finanzielle Anreize geschaffen, in Gebäude und Außenanlagen zu investieren und so die Aufenthaltsqualität im Ortskern zu verbessern. Ergänzend hierzu erfolgt auch eine für den Bauherrn kostenlose Sanierungsberatung durch die Sanierungsbeauftragte der Gemeinde.

Die vorliegende Gestaltungsfibel soll bei geplanten Bau- oder Umgestaltungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet unterstützen und Hinweise und Empfehlungen zur Sanierung von Gebäuden oder Umgestaltung von Außenanlagen im Ortskern geben. Sie soll Interesse wecken, an der Gestaltung der Ortskerne mitzuwirken, diese langfristig zu erhalten und dieses Stück Heimat noch lebenswerter zu machen.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter im Rathaus gerne beratend zur Seite.

Dittelbrunn, 02.10.2024

.....
Willi Warmuth
1. Bürgermeister der Gemeinde Dittelbrunn

P
ZONE
Gemeinsam
in die Zukunft!

Vorbemerkungen
Bauweise
Baukörper
Technische Anlagen
Dächer und Dachaufbauten
Fassade
Fenster und Türen
Farben
Gewerbe und Werbeanlagen
Gebäudeumfeld

GESTALTUNGSFIBEL

1 GESTALTUNGSFIBEL

Vorbemerkungen

Die Gestaltungsfibel dient dem Ziel, die in den Ortskernen noch vorhandene ortsbildprägende Bausubstanz zu bewahren und die Altorte in ihrem Erscheinungsbild aufzuwerten und damit weiter zu stärken. Mit der Gestaltungsfibel will die Gemeinde gestalterische Fehlentwicklungen verhindern und gutes und richtiges Bauen erleichtern.

Um die Geschlossenheit eines Ortes zu bewahren, braucht es Sensibilität. Jede oder jeder einzelne hat sicher gute Ideen zur Modernisierung des eigenen Anwesens. Durch ausschließlich individuelle Gestaltung jedoch kann die so wichtige Geschlossenheit nicht erhalten werden. Persönlicher Geschmack sollte die ortstypische Eigenheit von Gebäuden und Ortszusammenhängen achten. Am Ende profitieren alle davon – der gesamte Ort und damit jedes einzelne Gebäude. Und natürlich die Menschen, die in Dittelbrunn und Hambach wohnen.

Mit Hilfe des Kommunalen Förderprogrammes unterstützt die Gemeinde private Bauherren bei den Bemühungen um die Gestaltung ihrer Gebäude mit Zuschüssen. Auch bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen ist die Gemeinde bei der Mittelbeschaffung behilflich und stellt darüber hinaus bei Möglichkeit selbst Mittel zur Verfügung.

Außerdem will die Gemeinde mit einer engagierten Planung, Beratung und Betreuung von Baumaßnahmen die Bauherren weitgehend unterstützen.

Das Kommunale Förderprogramm in Verbindung mit der Gestaltungsfibel gilt für alle Häuser im Geltungsbereich der Altorte von Dittelbrunn und Hambach. Es gilt für wohnlich und gewerblich genutzte Hauptgebäude ebenso wie für Wirtschafts- und Nebengebäude, für kleinere Anlagen und für die Gestaltung von Freiflächen.

Für Gebäude oder Gebäudeteile, welche unter Einzeldenkmalschutz stehen, gelten besondere Gestaltungsempfehlungen. Die Beachtung der Gestaltungsfibel ersetzt die denkmalpflegerische Erlaubnispflicht nicht. Die entsprechenden Maßnahmen sind unter Einbindung der Denkmalschutzbehörden jeweils individuell festzusetzen.

Bauweise

Der Ortsgrundriss wird durch die Abgrenzung des öffentlichen Raumes bestimmt. Die Abgrenzung der Straßen und Plätze wird durch ihre Ränder bestimmt. Die Straßenränder selbst werden durch vorgegebene Baufluchten bestimmt. Insofern ist die Sicherung der Straßenräume nur durch die Erhaltung der Baufluchten möglich.
Platzräume werden durch Öffnungen zu den Straßenräumen bestimmt. Platzräume und Straßenräume sind in ihrem Verhältnis zueinander zu erhalten. Als weiteres Ergebnis der Abgrenzung des öffentlichen Raumes entstehen Blickachsen. Sie sind wesentlicher Bestandteil des Ortsgrundrisses und sind zu erhalten.

Beim Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage sollte aus diesem Grund die Parzellierung nicht verändert werden. Parzellierungen sind ein wesentlicher Maßstab des Ortsbildes. Bei parzellenübergreifenden Neubauten und Änderungen bestehender baulicher Anlagen muss die alte Parzellengliederung im neuen Baukörper sichtbar bleiben. Da Parzellierungen auch wesentlich zur Lage des Hauses (trauf- oder giebelständig) im Straßenraum beitragen, sollten Veränderungen sehr sorgfältig in ihrer Wirkung auf das Straßenbild geprüft werden.

Für den gestalterischen Eindruck eines Ortes ist entscheidend, dass eine Gesamtgestaltung ablesbar ist. Gestalterisch zueinander passende Gebäude werden als harmonisch, zu individuell gestaltete Gebäude werden als Solitäre empfunden.
Die Gestaltung der einzelnen Gebäude wirkt sich im ersten Eindruck nicht so stark auf die Gesamterscheinung aus wie ihre räumliche Struktur. Jedoch fallen Gebäude, welche dem Gesamterscheinungsbild nicht entsprechen, auf. Oftmals werden Gebäude mit stilechten Elementen als schön empfunden, auch wenn der Erhaltungszustand schlecht ist. Gebäude, die mit ihrem Umfeld eine stilistische Einheit bilden, fallen nicht weiter auf. Ein gestaltungsfremdes Gebäude wirkt jedoch umso stärker.

Diese Wirkung kann im Positiven genutzt werden, um ein Gebäude bewusst hervorzuheben. Vor allem bei für die dörfliche Lebensgemeinschaft wichtigen Gebäuden wie Kirchen etc. wurde dies angewendet.
Negativ, weil eher unbegründet, wirken dagegen gestalterisch „hervorgehobene“ Gebäude mit einfacher Wohnnutzung, insbesondere wenn eine gestalterische Abweichung von den historischen Vorbildern in Form von mangelnder Proportionierung und Gliederung der Fassade auftritt.

Es ist daher für den Erhalt des Ortsbildes wichtig, dass Neu- und Umbauten regionaltypisch gebaut werden und mit ihrem Umfeld eine gestalterische Einheit bilden, sowie Gestaltungseinbrüche aus den 60er und 70er Jahren beseitigt werden.
Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Bauvolumens, die Dachform und Dachneigung, die Firstrichtung sowie Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes.

Baukörper

Baukörper sollten sich in Breite, Höhe und Länge an der bestehenden Umgebung orientieren. Sie können zur Straße hin sowohl mit Giebel als auch mit Traufe ausgerichtet werden. Bei traufseitiger Ausrichtung ist auch die Einfügung eines Zwerchgiebels möglich. In seiner Ausrichtung sollte der Baukörper dem Rechteck angenähert sein. Gleich, ob trauf- oder giebelseitig, sollte er in den Straßenraum mit guter Proportion hineinwirken.

Die Bauten sollten nicht durch Vor- und Rücksprünge zergliedert sein, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden.

Aus diesen gemeinsamen und grundsätzlichen Kompositionsregeln können allgemeine Richtlinien abgeleitet werden, die allen einen sinnvollen Rahmen vorgeben. Trotz aller scheinbarer Beschränkungen auf solche Gestaltungsregeln und Prinzipien bleiben noch viele Möglichkeiten zur individuellen Ausgestaltung der Häuser.
So entsteht mit jedem einzelnen Gebäude ein passender Baustein der Ortschaft. Er passt harmonisch in das Ortsgefüge und ist dennoch einzigartig.

Da die Wohnungen heutigen Ansprüchen genügen müssen, um junge Familien in den Altort zu locken, sind alle Ein- und Anbauten, die die Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen und dadurch die Wohnqualität erhöhen, durchaus erwünscht. Sie sollten allerdings nicht zur Straßenseite hin angebracht werden. Anbauten wie Balkone, Wintergärten und andere sind untergeordnete Bauteile, die in der gleichen Formensprache wie das Hauptgebäude zu gestalten sind. Sie sollten in ihren Dimensionen im Verhältnis zum Hauptbaukörper klein sein und nicht zur Straßenseite hin angebracht werden.

Technische Anlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sollten vorrangig nicht einsehbar der jeweiligen Situation harmonisch angepasst werden. Es können auch Anlagen zugelassen werden, die vom Straßenraum aus sichtbar sind. An solche Anlagen sind besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen.

Die Montage von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist unproblematisch, wenn sie das Gesamterscheinungsbild des Daches und der Umgebung nicht beeinträchtigen. Sie sollten auf die maximal nötige Größe beschränkt werden. Die Module sind in einem geschlossenen, zusammenhängenden und rechteckigen Feld anzuordnen. Abtreppungen und gezackte Ränder z.B. um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht ortsbildverträglich. Sie sollten eine matte, tiefdunkel monochrome Oberfläche haben und ohne sichtbare metallisch-glänzende Einfassung sein. Im besten Fall sind die Module und Rahmen in einheitlichem Farbton auszuführen und soweit möglich der Dacheindeckung farblich anzugleichen. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage so weit wie möglich bündig und parallel zur Dachfläche integriert wird. Differenzblöcke zur Richtungsänderung von Modulen bzw. Aufständerungen sind nicht mit dem Gesamterscheinungsbild eines historischen Ortskerns vereinbar.

Anmerkung:

Es wird ebenfalls auf die Richtlinien für die Bezuschussung der Erstellung von Photovoltaikanlagen der Gemeinde Dittelbrunn verwiesen.

Auch sollten die Elemente jeweils allseitig von Dachflächen umschlossen sein. Als allgemeiner Gestaltungsgrundsatz kann angenommen werden: mindestens ca. 1,50 m Abstand von Traufe, First und Ortgang.

Bei der Verwendung von Solar-Dachziegeln gelten dieselben Empfehlungen. Allerdings können bei Verwendung von roten-Solardachziegeln, die in Farbe und Größe der Maßstäblichkeit einer Tonziegeldeckung entsprechen, die Anlagen über die ganze Dachbreite ausgebildet werden.

Verweis auf die Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege BLfD: https://www.blfd.bayern.de/information-service/klimaschutz_denkmalpflege/index.html

Für Solar- und Photovoltaikanlagen auf Baudenkmälern und im Nahbereich von Baudenkmälern besteht eine Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG.

Integrierte Photovoltaikanlage
Quelle: Patrick Heinstein

Sonstige technische Dachaufbauten wie Medienempfangselemente für Rundfunk, Fernsehen und Funkbetrieb sollten farblich auf die angrenzenden Bauteile abgestimmt werden, sollen den First nicht überragen und sollen nach Möglichkeit vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein.

Aufzugsschächte sollten unterhalb der Dachfirsthöhe enden.

Sogenannte Stecker-Solar-Geräte, auch Balkonkraftwerke genannt, sind vorrangig nicht einsehbar der jeweiligen Situation harmonisch anzupassen. In besonderen Ausnahmen können auch Anlagen positioniert werden, die vom Straßenraum aus sichtbar sind. An solche Anlagen sind besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen, und sie dürfen keine Blendwirkung in den öffentlichen Raum erzeugen. Die PV-Module sollten möglichst passgenau das Balkongeländer bzw. die Balkonbrüstung in Breite und Höhe verdecken. Je Objekt sind einheitliche PV-Module zu verwenden (möglichst vom gleichen Anbieter / Hersteller). Am jeweiligen Objekt sollten alle Balkone auf der jeweiligen Gebäudeseite mit PV-Modulen ausgestattet werden und der Neigungswinkel entspricht dem des Balkongeländers / -brüstung (in der Regel 90°). Anlagen an historischen Gebäuden sollen grundsätzlich zurückhaltend platziert werden. An Fassaden sollten Solarelemente nur parallel zur Fassade in quadratischen oder rechteckigen Formaten angebracht werden.

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen, Entlüftungsanlagen und Klimageräten etc. ist auf nachbarliche Belange Rücksicht zu nehmen. Diese Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sollten mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt platziert werden. Die in der TA Lärm definierten Schallgrenzen sind zu beachten. In Vorgärten sollten sich Wärmepumpen und Klimageräte in die Gartengestaltung einzufügen.

Anmerkung:

Die Frage, ob derartige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung den Bestimmungen des Abstandsflächenrechts unterliegen, insbesondere, ob diesen eine gebäudeähnliche Wirkung zukommt und ob sie Ausnahmetatbestände wie etwa Art. 6 Abs. 9 BayBO in Anspruch nehmen können, ist – soweit ersichtlich – in der verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung noch nicht einheitlich und abschließend beurteilt worden.

Luft-Wasser-Wärmepumpe
Quelle: BWP e.V.

Dächer und Dachaufbauten

Grundsätzlich sind Dächer bei baulichen Anlagen als Steildächer mit naturroten bis rotbraunen (maximal matt engobierten) Ton- oder Betonziegeldeckung auszuführen. Die Dachneigung sollte nicht weniger als 40 Grad betragen. Zwerchgiebel sind eine historisch begründete Form. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen gewählt werden, wenn sich dies aus der Funktion und Form des Gebäudes begründet, wobei sich diese Ausnahmen auf herausgehobene Lagen, z. B. Ecklage, beschränken sollten.

Für untergeordnete Nebengebäude, die von der Straße aus nicht unmittelbar einsehbar sind, kann eine andere Dachneigung und Dacheindeckung zugelassen werden, wenn diese das Ortsbild nicht nachhaltig beeinflusst. Die Vorlage einer Bemusterung kann von der Gemeinde verlangt werden. Glänzende Materialien sind allgemein nicht anzuwenden.

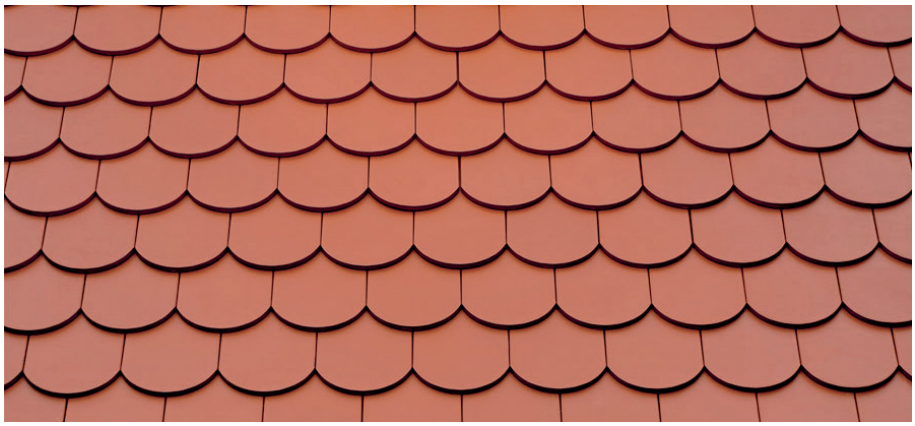
Im rückwärtigen und vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbaren Bereich können für Nebengebäude, Garagen und Anbauten auch Pultdächer mit geringerer Dachneigung oder Flachdächer angedacht werden. Flachdächer sollten jedoch ohne Ausnahme begrünt werden.

Zusätzlich zu diesen Empfehlungen wird darauf hingewiesen, dass am 01.11.2022 eine Freiflächen- und Begrünungssatzung für das gesamte Gemeindegebiet in Kraft getreten ist.
In dieser wird geregelt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden zu begrünen sind, wenn ihre Fläche jeweils größer als 10,00 qm und nicht mehr als 20° geneigt ist. Flächen unter 10,00 qm sind zu begrünen, wenn sich die zu begründende Fläche an eine bereits begrünte Fläche anschließt. Ausgenommen sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze, Rettungswege sowie Belichtungsflächen.

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, wer entgegen der Freiflächen- und Begrünungssatzung handelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden.

Die Dachbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (unter anderem Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es gelten folgende Mindestanforderungen:



Quelle: Designed by Freepik

- Die zu begrünende Fläche muss vollständig – bis auf technische erforderliche Abstandsflächen zu aufgehenden Bauten – mit Vegetation bedeckt sein.
- Die belebte Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen.

Eine Kombination mit Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 5°, vorbehaltlich der Belange des Denkmalschutzes, zulässig, wobei die Verpflichtung der Dachbegrünung weiter besteht.

Beim Dachüberstand soll darauf geachtet werden, dass dieser am Ortgang maximal 0,25 m und an der Traufe maximal 0,35 m beträgt. Bei nachträglichen Dachausbauten können vorhandenen Gebäude einen Kniestock von maximal 0,25 m Höhe erhalten. Bei Neubauten wird ein Kniestock von maximal 0,50 m empfohlen.

Zur Regelung der Gestaltung von Dachaufbauten hat die Gemeinde Dittelbrunn bereits im Jahr 1997 mit Änderung vom 24.09.1998 eine Dachaufbautengestaltungssatzung erlassen.
In dieser wurde festgelegt, dass Dachgauben nur als Schlepp-, Walm- oder Satteldachgauben, ab einer Dachneigung von 35° zulässig sind. Die Breite der Einzelgaube darf 2,00 m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Der Gaubenfirst muss mindestens 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
Zwerchgiebel in der Form von Satteldachgauben in der Dachneigung der Hauptgebäude deren vordere Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenebene liegen oder max. 0,75 m vortreten, sind zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 3,0 m betragen. Der First muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Die Dachaufbauten müssen in natürlichen Materialien z.B. Kupferverkleidungen, Schiefer, Ziegel gestaltet werden. Außenwände können auch verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Das Dach ist dem Hauptdach anzupassen.

Dachflächenfenster sind als liegende Dachflächenfenster zulässig. Allerdings wird auch hier empfohlen, dass sie einen Abstand zum Ortgang von mindestens 1,50 m haben.
Es können auch größere Dachflächenfenster als Bänder integriert werden, wenn sie in Dimension und Gestaltung in die Dachfläche integriert sind.

Dachrinnen und Fallrohre sind dienende Elemente, die sich ebenfalls unauffällig in die Fassade integrieren sollten. Traditionell werden Sie aus Kupfer oder Zinkblech hergestellt. Auffällige Farbanstriche oder Kunststoffe sind zu vermeiden.

Die Kamine liegen in der Regel in der Mitte des Gebäudes nahe am First. Die Kaminköpfe sollten verputzt oder mit Blech verkleidet werden, und haben schlichte, meistens flache Abdeckungen.

Fassade

Die Fassade macht die Gliederung und den Maßstab des Ortes sichtbar. An Die Fassade macht die Gliederung und den Maßstab des Ortes sichtbar. An Hausbreite und Gebäudehöhe lässt sich die Parzellierung der Ortsstruktur ablesen. Die Fassade ist Schnittstelle zwischen privatem Innenraum und öffentlichem Raum. An der Gestaltung der Hauswände entscheidet sich, ob der Ortsraum als Ganzes und als gestalterische Einheit wahrgenommen werden kann. Dafür ist es erforderlich, dass einheitliche Regeln eingehalten werden.

Durch die horizontale und vertikale Gliederung erhält das Haus sein Gesicht. Der Rhythmus von Fensteranordnung und dazwischen liegenden Wandflächen sowie die Ablesbarkeit von Geschosshöhen ermöglicht es, einen „menschlichen" Maßstab wahrzunehmen.
Daraus resultiert ein charakteristisches Verhältnis zwischen Öffnungen (Fenster und Tür) sowie der verbleibenden Wandfläche, bei der die Wände gegenüber den Öffnungen dominieren. Die Wirkung einer Fassade im Ortsbild beruht im Wesentlichen auf einer harmonischen Anordnung der Wandöffnungen.

Die traufseitige Fassade weist eine harmonische Rhythmisierung der Öffnungen auf. Die giebelseitige Fassade dagegen ist in strenger Symmetrie gehalten. Traditionell werden daher die Fensteröffnungen übereinander angeordnet.
Die Fensteröffnungen haben in der Regel das Format eines stehenden Rechtecks, die Seitenverhältnisse sind ca. 2/3. Auch die Türöffnungen sind ebenfalls im Format eines stehenden Rechtecks gehalten und liegen in der Regel zum Hof hin

Massive noch vorhandene Natursteinsockel sollten nicht verputzt oder verkleidet werden.
Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerken sollten nur dann durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.

Fenster und Türen

„Fenster sind die Augen des Hauses“

Das traditionelle Fenster ist ein Holzsprossenfenster, welches sich durch seine Kleinteiligkeit hervorragend in das Bild historischer Fassaden einfügt. Der weiße Farbanstrich hat sich als Kontrast zur dunkleren Fassade, aber auch wegen der besseren Lichtreflexion bewährt. Die Teilungen entsprechen den Funktionen. So gibt es zweiflügelige Hauptfenster, teilweise mit Oberlicht, das als Kippflügel oder ebenfalls zweiflügelig ausgebildet sein kann. Kämpfer und Stulp sind profiliert, die glasteilenden Sprossen treten plastisch aus der Glasfläche hervor. Auf diese Weise ergibt sich ein die gesamte Fassade belebendes Spiel von Licht und Schatten auf dem Fenster.
Diese Gestaltungsgrundsätze lassen sich auch mit profilierten Kunststofffenstern, Holz-/Alu-Verbundfenster sowie matt lackierten Stahlfenstern erreichen.

Soweit es sich um Lochfassaden handelt, sollten die Fenster im stehenden Format mit Sprossenteilung ausgeführt werden. Es sind jedoch auch quadratische Formen mit Sprossen denkbar, wenn sich dies aus dem Duktus der Fassadenordnung so ergibt.
Bei Bauwerken mit modernen Materialien, die das Prinzip der Lochfassade verlassen, sollten die Fensteröffnungen in Größe, Format und Gliederung aus den historischen Formen entwickelt werden.

Rollläden als Sonnenschutz oder zur Verdunkelung sollten aus gestalterischen Gründen fassadenbündig eingebaut werden. Rollläden hingegen, welche nachträglich aufgesetzt werden, stören das Fassadenbild und sollten deshalb vermieden werden.
Fenster mit Klappläden sind eine historische Formentwicklung. Dennoch können auch heute als Sonnenschutz - vor allem aber an historischen Gebäuden - Klapp- oder Schiebeläden (aus heimischem Holz oder aus Aluminium mit matter Farbbeschichtung) empfohlen werden.

Die bevorzugte Gestaltung für neue Fensterbänke ist eine Konstruktion aus Metall (Zink oder Kupfer), welches nur gering übersteht. Kunststofffensterbänke sollten nicht eingebaut werden.

„Türen - Die Visitenkarten des Hauses“

Ein Hauseingang verbindet mehrere Funktionen miteinander. Er ist der Hauptzugang in ein Haus, er ist ein sicherer Verschluss gegen ungebetene Gäste, er bildet einen Schutz vor Witterungseinflüssen wie Kälte und Wärme, er bietet Eintretenden bei schlechtem Wetter Schutz (evtl. mit Vordach), ein Hauseingang ist das „Aushängeschild“, die „Visitenkarte“ des Hauses und stellt als „Schwelle des Hauses“ eine zusätzliche Symbolfunktion dar.
Zu jedem Haus gehört eine typische Tür, die nicht ohne weiteres ausgewechselt werden sollte. Im Ortskern tragen insbesondere charakteristische Türen und Tore zum erhaltenswerten Ortsbild bei.

Haustüren können einflügelig, zweiflügelig oder dreiflügelig ausgeführt sein. Häufiges Gestaltungselement in der Haustür ist das sogenannte Oberlicht, eine zusätzliche Türöffnung, die den Flur hinter der Haustüre beleuchten sollte. Eine individuell gestaltete Tür unterstreicht dies. Holz bietet sich als Baustoff an.

Neue Türen sollten unter Beachtung der genannten Gestaltungsgrundsätze hergestellt werden, wobei diese durchaus auch modern gestaltet werden können. Das Material (z.B. Holz-/Alu oder matt lackierter Stahl) sollte in Art und Qualität den übrigen in der Fassade verwendeten Materialien entsprechen.

Farben

Bei der Verwendung von Farben in der Gestaltung der Fassade sind Farben und Farbkombinationen zu verwenden, wie sie im Altort üblich sind. Farben sollten nicht den aktuellen Modeerscheinungen folgen und sollten jeweils individuell festgelegt werden.
Vor einer möglichen Förderung können von der Gemeinde Farb- und Putzproben verlangt werden.

Außenputze sind stets in traditioneller, gescheibter Verarbeitung als mineralischer Putz oder Silikatputz aufzubringen. Unpassende Fassadenverkleidungen wie Fliesen oder Faserzementplatten oder anderen hochglänzenden Materialen sind zu entfernen bzw. nicht zu verwenden.

Generell ist darauf zu achten, dass sich die Farbfassungen der Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen.
Das Ortsbild in Dittelbrunn und Hambach wird vor allem durch den Kontrast der Farbe des Natursteins zu den hellen, zurückhaltenden und meist erdfarbenen Wandanstrichen geprägt.

Die Farbfestlegung hängt neben dem Baustil, der Lage im Ort, der Architektur etc. auch von benachbarten Gebäuden sowie dem umgebenden Grünanteil an Bepflanzung ab.

Eine unbekümmerte Anwendung von leuchtenden farbigen Wandanstrichen lässt den changierenden Naturstein generell „grau“ erscheinen. Ein Verzicht auf leuchtfarbige Wandfarben ist daher ein wichtiger Schritt zu einer ortstypischen Farbigkeit. Reines, ungebrochenes Weiß wirkt im Sonnenlicht zu grell und sollte daher stets leicht getönt werden.
Fassaden- und Wandfarben korrespondieren unmittelbar mit der Umgebung. Deshalb sind blaue und grüne Fassadenfarben extrem problematisch. Große blaue Flächen sind in der Natur nur den atmosphärischen Farben des Himmels vorbehalten. Dasselbe gilt für die Farbe Grün, sie ist der Flora vorbehalten.

Weiterhin hängt die Farbe - vor allem der Sättigungsgrad und die Helligkeit - vom Anteil der Fassadenöffnungen ab. Ein hoher Wandanteil verträgt keine zu dunkle Farbgebung.
Daher sollten immer leicht „erdig“ abgetönte Farben aufgebracht werden. Sogenannte „warme“ Farben wirken am besten auf das Ortsbild. Ansonsten kommen eigentlich fast alle Grundfarbtöne für einen Anstrich in Frage.

Glänzende Farbanstriche sind an Gebäuden im Ortskern völlig ungeeignet und daher abzulehnen.

Für Fensterläden, Türe, Tore und sonstige Architekturelemente sollten intensivere, jedoch auf die Gesamtfarbgebung abgestimmte Schmuckfarben angewendet werden. Diese sollten zusammen harmonieren. Es sollten allerdings nicht zu viele verschiedene Farben an einem Gebäude verwendet werden.

Gewerbe und Werbeanlagen

Schaufenster

Prägend für unser tägliches Leben sind Gewerbeeinheiten, Geschäfte und Gaststätten. Sie spielten von Anfang an eine große Rolle im Gefüge der Straßen und Plätze. Sie haben sich auch immer wieder am meisten verändert. Mit ihnen war der Wandel der Erdgeschosszonen auch immer wieder am intensivsten verbunden.

Ein Geschäft muss der Zeit angepasst sein. Im Angebot natürlich, aber auch in der Art und Weise des Verkaufs. Die Ansprüche sind um sehr vieles höher gesetzt.
Die Größe der Schaufenster ist kein Vorwurf an die heutige Zeit. Sie ist verknüpft mit der Entwicklung von neuen Baustoffen und neuen technischen Möglichkeiten, etwa ab dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts. Träger aus Profilstahl kamen auf und die Industrie war in der Lage, viel größere Glasflächen herzustellen. Auch mehr Tageslicht im Geschäft war ein wichtiger Grund für Veränderungen. Heute sind Tag und Nacht keine Probleme mehr.

Ausstrahlung ist allerdings niemals Masse, Ausstrahlung hat etwas mit Qualität zu tun. Lieber weniger und besser, lieber etwas kleiner und dafür einprägsamer. Ein Grundprinzip der Werbung!
Der Ausdruck vieler Fassaden wird durch zu große Schaufenster weggedrückt und gestört. Ein Geschäft wirkt in der Fassade erst in den richtigen Maßverhältnissen. Dabei ist auch die Werbewirkung die allerbeste, die Ausstrahlung auf die Kundschaft also.

Es wird empfohlen mehrere Schaufenster nebeneinander mit Mauerpfeilern voneinander zu trennen, so dass eine zusammenhängende Fassade gewahrt bleibt. Bestehende größere Schaufensterfronten sollten nach diesen Grundsätzen zurückgebaut werden. Bezüglich Material und Farbgebung der Schaufenster sollten die bereits genannten Empfehlungen zum Thema Fenster aufgegriffen werden.

Quelle: Designed by Freepik

Markisen

In Zusammenhang mit den Schaufenstern sind die damit verbundenen Schutzeinrichtungen vor Sonneneinstrahlung (Markisen) zu nennen. Waren früher diese in erster Linie Stoffmarkisen, die je nach Wetterlage ausgefahren wurden, so wurden diese in der jüngeren Vergangenheit durch feststehende Markisen ersetzt.
Durch diese baulichen Anlagen werden bei einer zu großen Ausdehnung die vertikalen Zusammenhänge einer Fassade sehr stark gestört, so dass hier ein Regelungsbedürfnis besteht. Zielsetzung ist, dass sich Markisen auf jeweils nur eine Fassadenöffnung beziehen und nur eine beschränkte Auskragung in den Straßenraum aufweisen (Straßenrechtliche Bestimmungen sind gesondert zu beachten).
Für Markisen sollten keine glänzenden textilen Bespannungen verwendet werden. Empfohlen werden helle, freundliche Stoffe. Eine farbliche Abstimmung mit der Fassade sollte vorgenommen werden. Wenn die Seiten der Markise geöffnet bleiben, kann eine kastenförmige Wirkung ausgeschlossen werden, was dem Gesamterscheinungsbild zugutekommt. Des Weiteren sollten Werbeaufschriften sich auf Eigenwerbung beschränken.

Sonnenschirme und Möblierung

Gerade die Außenbereiche und Freiflächen der gastronomischen Betriebe prägen das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume.

Durch ihre Größe und Gestalt sind Schirme besonders raumwirksame Elemente. Es ist wünschenswert, dass sich diese in Form und Farbgebung an die angrenzende Umgebung anpassen. Je Betrieb sollte nur eine Schirmform verwendet werden. Es wird empfohlen witterungsbeständige Schirme mit lichtechtem Gewebe ohne Volant aufzustellen, Plastikschirme sind zu vermeiden. Die Farbgebung sollte sich je nach Standort an die entsprechenden angrenzenden Fassaden anpassen und sich harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Insbesondere extrem helle und bunte Schirme sind zu vermeiden. Favorisiert werden einfarbige Schirme, farblich abwechselnde Segmente sind nicht erwünscht. Es sollte auch darauf geachtet werden, dass die Schirme nicht übermäßig mit Werbeaufdrucken besetzt sind. Wenn Werbeaufdrucke auf den Schirmen vorhanden sind, sollten diese sowohl in Farbe als auch in Größe und Gestaltung dezent sein.

Die Möblierung in der Außengastronomie nimmt einen hohen Stellwert für das Erscheinungsbild des gesamten Ortes ein. Zu vermeiden sind insbesondere solche Möblierungen aus Plastik sowie Biergartenmöblierung und Möbel, die an private Gartensituationen erinnern. Je Betrieb sollte es nur eine Form von Möblierungselementen geben, die in Form, Farbe und Gestaltung einheitlich sind. Bevorzugt sollte Materialien wie Holz, Stahl, Aluminium, Ratan oder eine Kombination dieser verwendet werden. Als auflockerndes und gestalterisches Element können Pflanzen aufgestellt werden, ohne allerdings als Abgrenzung zu dienen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen gehören zu den ortsbildprägenden Elementen, die jedoch gleichzeitig in der Lage sind, das Ortsbild nachhaltig zu stören. Durch die vorherrschende Meinung, mit der Größe der Werbeanlage steigt der geschäftliche Umsatz, liegt ein Zielkonflikt mit dem Leitbild der Ortsbildpflege vor. Dieser lässt sich nur lösen, wenn die Qualität der Werbemittel die Quantität ersetzt.

Die Werbung ist heute in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal innerhalb einer Gebäudefassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen auch zu einer Belebung des Erscheinungsbildes der Innenstädte beitragen können. Problematisch sind jedoch Tendenzen, welche zu immer größeren und auffallenden Anlagen führen. Gleichzeitig muss es als bedenklich angesehen werden, dass immer mehr Ladenketten, welche überregional tätig sind, den von ihnen genutzten Gebäuden einen gestalterisch einheitlichen Stempel mittels der Gleichartigkeit der Werbung aufdrücken. Die Störung einer Fassade durch Werbeanlagen hat verschiedene Ursachen, die im nachfolgenden einzeln beschrieben werden:

Einer davon ist der Anbringungsort an der Fassade. Dabei sollen weder die gesamte Fassade noch Vordächer und Markisen als Werbeträger zweckentfremdet werden.
Deshalb erfolgt eine Beschränkung auf den Erdgeschossbereich, wobei hier über Mindestabstände zu den Fenstern und zu den seitlichen Gebäudekanten nachzudenken gilt. Um wichtige Gestaltungselemente von Fassaden nicht zu beeinträchtigen, dürfen diese weder verdeckt noch überschnitten werden.

Werbeanlagen sollten sich stets dem Maßstab der Umgebung sowie der Gestaltung und Fassadengliederung der Gebäude unterordnen und sich in das Ortsbild einfügen. Das gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen.

Verwenden Sie gemalte Schriftzüge oder einzeln angebrachte, unbeleuchtete Buchstaben. Ausleger fügen sich in die Kleinteiligkeit der Gebäudefassade ein.
Vielfach werden heute großformatige, kastenförmige Ausleger als Werbeanlagen genutzt. Diese stören in dieser Ausbildung das Erscheinungsbild des Altortes erheblich.

Ausleger sollen daher lediglich als Schilder, vorzugsweise nach Art der alten Innungs- und Zunftzeichen zulässig sein. Die hiermit erzielbare Werbewirkung ist ausreichend, wenn verhindert wird, dass durch überproportional ins Auge fallende Einrichtungen, solche dezenten Hinweise an ihrem Werbewert verlieren,

Beeinträchtigungen gehen insbesondere auch von sehr kräftigen Farben bei Werbeanlagen aus. Besonders grelle und leuchtende Farbtöne sollen nicht zur Anwendung kommen.

Alle Werbemaßnahmen sind immer darauf ausgerichtet, eine größtmögliche Aufmerksamkeit zu erregen. Dieses lässt sich insbesondere auch durch eine Beleuchtung oder durch besondere Lichteffekte erreichen. Solche mit Lauflichtern oder mit Wechsel- und Blinklichtschaltungen ausgestattete Anlagen stören jedoch die Ortstgestalt erheblich und sind daher nicht zulässig. Eine zurückhaltende Beleuchtung soll jedoch möglich sein. Diese kann durch eine Anleuchtung von Schriften oder Tafeln oder durch eine Hinterleuchtung von Zeichen und Buchstaben mittels insektenfreundlichen LED-Modulen im warmweißen Farbspektrum erfolgen. Kabelzuführungen sollen dabei jedoch nicht sichtbar verlegt werden.

Gebäudeumfeld

Einfriedungen

Die ortstypische Einfriedung ist der Staketenzaun, d.h. ein Zaun aus senkrechten Holzlatten mit oberem geradem Abschluss der Felder. Die Latten sind gesägt und gehobelt mit rechteckigem Profil, sie sind am oberen Rand abgeschrägt oder laufen spitz zu (konstruktiver Holzschutz).
Es ist auf ausgewogene Proportionen in Bezug auf Zaunhöhe (Oberkante unterhalb Brüstung Erdgeschossfenster) / Feldbreite und Stababstand / Stabdicke zu achten. In seiner schmiedeeisernen Variante oder als schlichter Metallzaun ist der Staketenzaun ebenfalls ein ortsbildprägendes Element. Sofern möglich, sollte auf einen Mauersockel verzichtet werden.
Türen und Tore in Einfriedungen sind in massiver Holzbauweise auf Holz- bzw. Stahlrahmenkonstruktionen oder der Gestaltung der Einfriedung entsprechend herzustellen.

Grenzmauern werden idealerweise aus Naturstein oder als Mauern mit verputzter Oberfläche gefertigt. Eine Begrünung bereichert die Mauerkrone und macht die harten Kanten weicher.

Moderne Einfriedungen aus Betonformsteine oder bossierten Kalksandsteinen, sind als ortsfremd abzulehnen. Aber auch der weit verbreitete „Jägerzaun“ oder ein waagrecht gelatteter Zaun aus Holz passt nicht in den alten Ortskern.

Die noch vorhandenen Natursteinpfosten bzw. Naturstein-Umrahmungen von Toren und Eingängen sollten in ihrer Art, Form und Größe erhalten bzw. erneuert werden.

Freiflächen

Bei der Gestaltung der Vorbereiche und der einsehbaren Hofflächen ist sowohl die Grüngestaltung als auch die Pflasterung zu beachten. In den privaten Hofflächen besteht oftmals die Tendenz, alle Flächen zu versiegeln. Dies sollte auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Als befestigte Oberflächenbeläge sollten angemessene Materialien wie Natursteinpflaster oder Betonsteine mit Natursteinvorsatz sowie wassergebundene Decken, Kies oder Schotterrasen verwendet werden. Vorhandene Natursteinpflaster oder –platten sollten bei Sanierungen wieder eingebaut werden.

Treppen wurden in der Regel aus Naturstein-Blockstufen gefertigt. Originale Treppen sollten nach Möglichkeit erhalten, gegebenenfalls durch Aufarbeitung des Materials aufgewertet werden. Abzulehnen ist aus gestalterischer Sicht die Verwendung von ortsuntypischen Materialien wie Waschbeton oder glänzend polierten Kunststein.
Es sollten Holz- oder Stahlgeländer mit Handlauf und senkrechten Stäben verwendet werden. Die Geländer sollten schlicht und einfach ausgebildet, auf profilierte oder verzierte Geländerbauteile bzw. Materialimitationen sollte verzichtet werden.

Wo es der Platz zulässt, wäre die Pflanzung eines großen Hofbaums wie Linde, Nußbaum oder Kastanie wünschenswert. Ebenso gut kann aber auch ein sogenannter Kleinbaum ausgewählt werden, der eine richtige Krone ausbildet und als Hochstamm geschnitten ist, z.B. Hahnendorn (Crataegus crusgalli), Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder ein Obstbaum.

Für eine Strauchpflanzung zur Abschirmung sollte je nach Platzangebot ein anderer Typ ausgewählt werden: Der geringste Platzbedarf besteht für eine Schnitthecke, z. B.: aus Hainbuche oder Liguster. Hecken aus Immergrünen sind zwar ganzjährig blickdicht, aber nicht unbedingt ortstypisch und machen gerade im Winter sehr viel Schatten.

Attraktiver sind freiwachsende Strauchhecken mit Blütensträuchern wie Forsythie, Flieder, Spierstrauch, Zierjohannisbeere, Schmetterlingsflieder, Holunder, Schneeball etc. und Vorpflanzungen mit Bodendeckerrosen etc. vor Sockelmauern.

Zur Begrünung (unschöner) Fassaden und Nebengebäude eignen sich vor allem die traditionellen ortsgemäßen Kletterpflanzen wie Kletterrosen, Trompetenblume, Geißblatt oder Echter Wein (bei Südexposition), die ein Spalier oder Klettergerüst benötigen. Vorgesetzte Spalierbäume (traditionell meist Birnen) bieten bei fachgerechtem Schnitt zusätzlich Obsternten. Wilder Wein klettert mit seinen Haftscheiben direkt am Mauerwerk oder Putz und lässt sich deshalb nicht ohne „Spuren“ zurückschneiden oder ganz entfernen. Von der Verwendung von Efeu wird bei Fachwerkgebäuden abgeraten.

Sehr schmale, nicht eingefriedete unversiegelte Vorflächen sollten unbedingt unversiegelt erhalten bleiben. Sie sind ökologisch wertvoll und bewältigen als gestalterisches Element den Übergang von Bodenbelag und Fassade.

Die Hausgärten sollen entsprechend der Tradition der Bauerngärten als Zier- oder Nutzgärten mit geringem Anteil an Immergrünen bzw. Nadelgehölzen genutzt werden und weniger auf modische Akzente (Verwendung von Kiesflächen oder Drahtschotterkörper (Gabionen) zurückgreifen.

Durch die Wahl geeigneter Pflanzen

- mit einem Gerüst an Sträuchern,
- ergänzt durch bodendeckende Sträucher (z.B. Spierstrauch, Bodendeckerrose, Deutzie) und Stauden (Steingartengewächse, Funkie, Bergenie, Waldsteinie), und Zwiebelblumen sowie
- die Auswahl einzelner Solitärgehölze (z.B. Strauch- und Beetrosen, Flieder, Eibisch) oder Solitärstauden (z.B. Pfingstrose, Rittersporn, Phlox)

die an die Standortbedingungen angepasst sind und sich über Jahrhunderte im Landschaftsraum bewährt haben, kann der Pflegeaufwand begrenzt werden.

Zusätzlich zu diesen Empfehlungen wird nochmals auf die Freiflächen- und Begrünungssatzung hingewiesen.
Ziel der Satzung sind die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen, qualitativ hochwertigen Begrünung und Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke.

So sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere Nutzung verwendet werden. Grünfläche ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiese, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist.

Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünflächen.

Naturnah und gärtnerisch gestaltete, klassische wasserdurchlässige Steingärten dürfen maximal auf bis zu 25% der Grünflächen der bebauten Grundstücke mit Steinen und Mulchungen angelegt werden, nicht aber mit Schotterungen und Plattenbelägen.

In dieser Satzung ist auch festgelegt, dass Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch anzulegen sind. Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Hinweis:

Forschungsprojekt Stadtgrün 2021+

Der Klimawandel führt dazu, dass einige gängige Baumarten immer stärker unter Trockenstress leiden und zunehmend durch Krankheiten und Schädlinge geschwächt werden. Um das derzeit eingeschränkte Repertoire von Stadtbaumarten zu erweitern, werden von der LWG in einem Langzeitversuch 30 vielversprechende Baumarten auf ihre Eignung als stresstolerante, klimafeste Stadtbäume der Zukunft getestet.

Die Versuchsbäume wurden an drei bayerischen Standorten mit unterschiedlichen klimatischen Bedingungen gepflanzt. Für Franken geschah dies in Würzburg, als Hot-Spot, um die Versuchsbaumarten auf Trocken- und Hitzestresstoleranz zu testen.

Es wird fortlaufend geprüft, inwieweit die Versuchsbaumarten den prognostizierten Klimabedingungen unserer Regionen trotzen können. In diesem Zeitraum werden jährlich Frühjahrs- und Herbstbonituren zu Frost- und Trockenschäden, Kronenvitalität, Schädlingsbefall, Erkrankungen und Zuwachsleistungen der Bäume durchgeführt.

Eine aktuelle Übersicht über die Baumarten findet sich auf der Homepage der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau unter ***„Stadtgrün 2021+: Neue Bäume braucht das Land!“.***

Erbaut 1876.

1 Ziel und Zweck des Förderprogrammes
2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
3 Förderung
4 Zeitlicher Geltungsbereich
Geltungsbereich des kommunalen Förderprogrammes Dittelbrunn
Geltungsbereich des kommunalen Förderprogrammes Hambach

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

2

2 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

der Gemeinde Dittelbrunn in Verbindung mit der Gestaltungsfibel für die Gemeindeteile Dittelbrunn und Hambach zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierungsgebiete Dittelbrunn und Hambach.

Der Gemeinderat von Dittelbrunn erlässt folgendes Kommunales Förderprogramm:

1 Ziel und Zweck des Förderprogrammes

Präambel

Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Förderung der Baukultur und der Erhalt des ortstypischen, eigenständigen Charakters des Ortsbildes der Ortskerne von Dittelbrunn und Hambach. Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortskerns soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes auf der Grundlage der Gestaltungsfibel für die Sanierungsgebiete „Ortskern Dittelbrunn“ und „Altort Hambach“ unterstützt werden.

Die Förderung will die Bereitschaft der Eigentümer zur Ortsbildpflege stärken und unterstützen. Der Mehraufwand für eine ortsgerechte Gestaltung soll gemindert werden. Auch bei der Errichtung von Ersatzgebäuden und Neubauten sollen die vorgenannten Ziele zur Geltung kommen.

2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete „Ortskern Dittelbrunn“ und „Altort Hambach“ der Gemeinde Dittelbrunn bildet die Fördergebiete dieses Programmes. Die räumliche Abgrenzung ist den beiliegenden Lageplänen zu entnehmen.

§ 2 Gegenstand der Förderung

(1)
Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können im Allgemeinen Maßnahmen, die nachhaltig die Erhaltung, Instandsetzung und Verbesserung des gewachsenen typischen städtebaulichen Charakters des Ortsbildes zum Zweck haben, gefördert werden. Im Wesentlichen kommt es auf das vom öffentlichen Raum aus sichtbarem Erscheinungsbild der einzelnen Anwesen an.

(2)
Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

1. Maßnahmen zur Erhaltung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbild- und ortsstrukturprägendem Charakter. Das sind insbesondere Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, Dächern, Dachaufbauten, Dacheindeckungen, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen. Nicht zuwendungsfähig sind konstruktive und wärmedämmtechnische Maßnahmen sowie technische und energetische Anlagen.

2. Gerüstbauarbeiten für die vorgenannten Maßnahmen.

3. Rückbaumaßnahmen von vorhandenen städtebaulich-architektonischen Missständen an der Fassade.

4. Anlage bzw. Neugestaltung von Außenanlagen mit öffentlicher Wirkung (Vor- und Hofräume – ortstypische Begrünung und Befestigung sowie Entsiegelung), wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Tiefbauarbeiten im Rahmen der Maßnahme (Unterbau, Fundamente etc.) werden nicht gefördert.

5. Gestalterische Mehraufwendungen bei energetischen Sanierungen.

6. Gestalterische Mehraufwendungen bei Neubauten, wenn eine harmonische Einbindung des Neubaus in die Umgebung durch ein Gebäude mit maßstäblicher und ortscharakteristischer Architektur erfolgt.

3 Förderung

§ 3 Grundsätze der Förderung

(1)
Die Gemeinde Dittelbrunn gewährt Zuschüsse im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Es handelt sich um freiwillige Leistungen der Gemeinde, auf deren Gewährung kein Rechtsanspruch besteht. Über die Höhe der einzelnen Zuschüsse wird nach Empfehlung durch den Sanierungsbeauftragten entschieden. Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage.

(2)
Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften gewährt. Antragsberechtigt sind die Eigentümer der Objekte / Anwesen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Kommunalen Förderprogrammes liegen.

(3)
Die geplanten Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches müssen den allgemeinen Zielen der Ortskernsanierung und den Grundzügen der Gestaltungsfibel für die Sanierungsgebiete „Ortskern Dittelbrunn“ und „Altort Hambach“ entsprechen. Die Maßnahmen müssen rechtzeitig mit der Gemeinde Dittelbrunn abgestimmt werden. Mit der Baumaßnahme darf nicht vor der schriftlichen Förderzusage begonnen werden.

(4)
Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt (zeitlich versetzte Bauabschnitte), z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme, wenn ein zeitlicher Zusammenhang besteht.

(5)
Objekte / Anwesen, für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach den Städtebauförderungsrichtlinien oder nach den Förderprogrammen „Dachbegrünung“ und „Einbau von Schallschutzmaßnahmen“ gegeben werden, sind nach dem Kommunalen Förderprogramm nicht zuwendungsfähig. Ebenso schließt eine Inanspruchnahme des Kommunalen Förderprogramms eine Bezuschussung über die vorher genannten Förderprogramme aus. Doppelförderungen sind somit nicht möglich.

(6)
Ergeben sich während der Umsetzung Abweichungen gegenüber der dem Antrag zugrunde liegenden Planung, so ist die Gemeinde Dittelbrunn umgehend zu informieren.
Änderungen bedürfen vor der Ausführung der Zustimmung der Gemeinde, ansonsten wird kein Zuschuss gewährt.

(7)
Die Gemeinde Dittelbrunn behält sich die Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht oder wenn der Zuschuss zu Unrecht, insbesondere durch unzutreffende Angaben, erlangt wurde.
Maßgeblich ist die städtebauliche Würdigung der Maßnahme durch den von der Gemeinde beauftragten städtebaulichen Berater zur Ortskernsanierung (Sanierungsbeauftragter).

(8)
Im Falle einer widerrufenen Bewilligung ist ein bereits ausbezahlter Zuschuss unverzüglich der Gemeinde zurückzuerstatten und nach Maßgabe des Art. 49a BayVwVfG zu verzinsen.

§ 4 Förderfähige Kosten / Zuwendungshöhe

(1)
Förderfähig sind die Kosten der Maßnahmen gemäß § 2, die bei Einhaltung dieser Richtlinie und in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungsfibel der Gemeinde Dittelbrunn entstehen. Der Sanierungsbeauftragte prüft die Förderfähigkeit der Maßnahme.

(2)
Bei der Berechnung der förderfähigen Kosten wird das wirtschaftlichste Angebot zugrunde gelegt. Wurde das wirtschaftlichste Angebot bei Auftragsvergabe nicht berücksichtigt, so wird bei der Prüfung des Verwendungsnachweises der prozentuale Kostenunterschied des ausführenden Anbieters zum wirtschaftlichsten Anbieter in Abzug gebracht.

(3)
Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v. H. der Honorarkosten anerkannt.

(4)
Die förderfähigen Gesamtbaukosten müssen mindestens 3.000,00 € betragen (Bagatellgrenze). Bei Vorsteuerabzugsberechtigten wird die entsprechende Nettosumme zu Grunde gelegt.

(5)
Die Gemeinde Dittelbrunn gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie einen Zuschuss in der Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 10.000,00 € je Grundstück bzw. wirtschaftlicher Grundstückseinheit.
Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung bis zu 50 % des zuwendungsfähigen Kostenangebots anerkannt werden.

Sofern der maximale Förderbetrag von 10.000,00 € erreicht wurde, so ist frühestens zehn Jahre nach der letzten Antragstellung eine erneute Förderung möglich.

Anmerkung:

All diejenigen Liegenschaften, die vor dem 03.10.2024 im ehemaligen Kommunalen Förderprogramm für den „Ortskern Dittelbrunn„ die Förderhöchstgrenze bereits erreicht haben, dürfen für weitere Sanierungsmaßnahmen die neue Förderhöchstgrenze frühestens zehn Jahre nach der letzten Antragsstellung neu ausschöpfen. Die Bindefrist für bereits geförderte Maßnahmen beträgt 25 Jahre.

All diejenigen Liegenschaften, die vor dem 03.10.2024 im ehemaligen Kommunalen Förderprogramm für den „Ortskern Dittelbrunn„ bereits von der Förderhöchstgrenze einen anteiligen Zuschuss erhalten haben, können für die verbleibende Differenz auf die Förderhöchstgrenze im neuem Kommunalem Förderprogramm für weitere Sanierungsmaßnahmen einen Antrag stellen.

§ 5 Zuständigkeit

Bewilligungsstelle ist die Gemeinde Dittelbrunn. Die Gemeinde ist zuständig für alle Entscheidungen hinsichtlich Art und Umfang der Förderung.

§ 6 Verfahren

(1)
Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Dittelbrunn und des von ihr bestellten gemeindlichen Sanierungsbeauftragten bei der Gemeinde schriftlich einzureichen. Vorher begonnene Maßnahmen werden nicht bezuschusst.

(2)
Die vorzulegenden Antragsunterlagen umfassen:

1. Ausgefüllter Vordruck Antrag.
2. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
3. Eine ggf. erforderliche Baugenehmigung oder die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz.
4. Die ggf. notwendigen Baupläne (z.B. Lageplan, Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne).
5. Fotos des Anwesens / Objektes vor Maßnahmenbeginn.
6. Ggf. Bewilligungsbescheide der weiteren Zuschussgeber gemäß Finanzierungsplan des Antragsvordruckes.
7. Die Angebote der Firmen.

Die Aufforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(3)
Bei Einzelgewerken mit bis zu 5.000,00 € Gesamtkosten sind zwei, ansonsten drei Angebote ausführender Firmen einzuholen und der Gemeinde im Original zur Einsicht vorzulegen. Die jeweiligen Angebote / Leistungsverzeichnisse müssen die geplanten Leistungen umfassend darstellen und für den Vergleich untereinander eindeutig sein.

(4)
Im Verfahren wird durch den Sanierungsbeauftragten und der Gemeinde Dittelbrunn geprüft, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogrammes sowie den baurechtlichen und ggf. denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.

(5)
Mit der geplanten Maßnahme darf erst nach Erhalt der schriftlichen Bestätigung über die grundsätzliche Förderfähigkeit und der Baufreigabe begonnen werden. Diese Baufreigabe ersetzt nicht die sonstigen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse.

(6)
Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach der Prüfung des Verwendungsnachweises. Hierzu sind spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Arbeiten die für die Prüfung benötigten Unterlagen und Nachweise in Abstimmung mit der Gemeinde vorzulegen:

1. Ausgefüllter Vordruck Verwendungsnachweis.
2. Auflistung der Einzelmaßnahmen mit Kosten.
3. Auf Aufforderung prüffähige Aufmaße der Einzelmaßnahmen und soweit nötig, Planunterlagen, die erkennen lassen, wo genau die einzelnen Maßnahmen stattgefunden haben (Positionspläne etc.).
4. Die Rechnungen der ausführenden Firmen im Original.
5. Die entsprechenden Quittungen / Überweisungsbelege im Original.
6. Bei Eigenleistung: Aufstellung der tatsächlichen erbrachten Selbsthilfeleistungen mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang / Dauer und Art der Arbeiten sowie Quittungen / Überweisungsbelege bezüglich Materialkosten im Original.
7. Fotos des Anwesens / Objektes nach Beendigung der Maßnahme.
8. Sonstige zur Prüfung notwendige Angaben und Unterlagen auf Aufforderung.

Der Verwendungsnachweis muss innerhalb von drei Jahren ab dem Datum des Zugangs der Bewilligung vorgelegt werden, da ansonsten keine Förderung erfolgen kann.

4 Zeitlicher Geltungsbereich

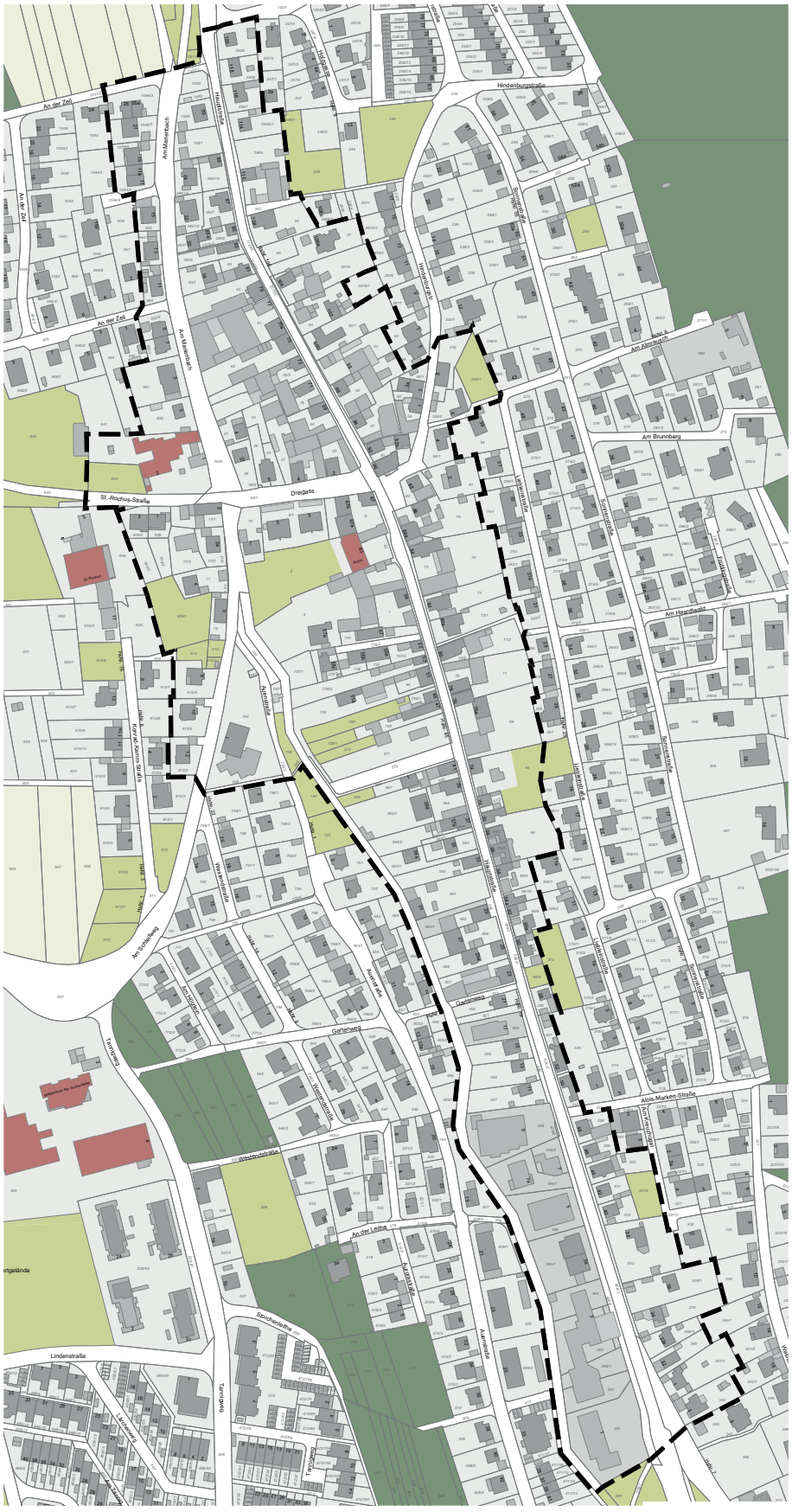
§ 7 Inkrafttreten

Dieses Kommunale Förderprogramm der Gemeinde Dittelbrunn in Verbindung mit der Gestaltungsfibel für die Gemeindeteile Dittelbrunn und Hambach tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt das Kommunale Förderprogramm für den „Ortskern Dittelbrunn“ vom 28.06.2016 außer Kraft.

Dittelbrunn, den 24.09.2024

.....
Willi Warmuth
1. Bürgermeister der Gemeinde Dittelbrunn

GELTUNGSBEREICH DES KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMES DITTELBRUNN



GELTUNGSBEREICH DES KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMES HAMBACH