

GEMEINDE STRAHLUNGEN



GESTALTUNGSSATZUNG

MIT ERLÄUTERUNG FÜR DEN ALTORT STRAHLUNGEN

IMPRESSUM

Herausgeber:

Gemeinde Strahlungen
über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale
Goethestraße 1
97616 Bad Neustadt/Saale

Bearbeitung:

WEGNER

STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

www.wegner-stadtplanung.de
info@wegner-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

08.12.2020

Quellenangaben:

Alle Abbildungen ohne anderslautenden Verweis: Wegner Stadtplanung

Kartengrundlage für alle im Bericht aufgenommenen Themenkarten, wenn nicht anders angegeben:

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

INHALT

1. Gestaltungssatzung	4
1.1 Zur Gestaltungssatzung	4
1.2 Bisherige Planungen	5
2. Städtebauliche Gestaltungsziele	6
2.1 Merkmale des Ortsgefüges	6
2.2 Baustil und Nutzung	8
2.3 Freiraum und Grün	10
3. Ziele der Gebäudegestaltung	12
3.1 Dach	12
3.2 Dachgauben und Dachaufbauten	14
3.3 Aussenwände, Fassaden	16
3.4 Energetische Sanierung	20
3.5 Fenster	22
3.6 Vordächer, Balkone, Loggien	24
3.7 Türen und Eingänge	26
3.8 Einfriedungen	28
3.9 Grün- und Freiflächen	30
4. Geltungsbereich	32

Anhang

1. Kommunales Förderprogramm
2. Hinweise zur Förderung

1. GESTALTUNGSSATZUNG

1.1 ZUR GESTALTUNGSSATZUNG

§ 1 Generalklausel

(1) Die Erhaltung und Gestaltung des charakteristischen Ortsbildes von Strahlungen ist von hoher Bedeutung. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu erhalten, dass sie sich nach Maßstab, Form, Gestaltung, Material und Farbe an dem historischen Charakter der Straßen- und Platzräume ausrichten.

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

(2) Unbebaute Flächen im historischen Umfeld sind so zu gestalten, dass sie sich in das gewachsene Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

(3) Rechtsgrundlage sind Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §31 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350).

§ 2 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Altort von Strahlungen. Die genaue Abgrenzung ist aus dem angehängten Lageplan ersichtlich.

(2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige, verfahrensfreie und anzeigepflichtige Maßnahmen:

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon
- Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Stützmauern und Einfriedungen
- Errichtung und Änderung von Werbeanlagen

(3) Die in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang.

(4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt; dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht von Einzeldenkmälern nach Art. 6 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), von Vorhaben im Denkmalensemble gem. Art. 1 Abs. 3 und von Bodendenkmälern nach Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Die Gestaltungssatzung hat zum Ziel, das überlieferte Ortsbild zu pflegen und seine Gestaltung positiv zu beeinflussen.

Die Satzung soll zur Handlungs- und Rechtssicherheit beitragen und das Bauen im Sinne eines qualitativ hochwertigen Ortsbildes fördern. Die Satzung soll bauwillige Bürger und Architekten beim Bauen im gewachsenen Umfeld helfen und das jahrhundertlang gewachsene Ortsbild stützen. Veränderungen in Maßstab und Proportion sollen verhindert werden und Richtlinien für Fassadengestaltung und -gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Detailgestaltung werden dargelegt. Verfremdungen und Überformungen der vorhandenen ortsbildprägenden bzw. der historischen Bausubstanz und besonders die Verwendung ortsuntypischer Materialien und Gestaltungselemente, die zu einem beliebig austauschbaren Ortsbild führen können, sollen vermieden werden und gutes, dem Ortsbild förderliches Bauen unterstützt werden.

Zuschüsse aus dem Kommunalen Förderprogramm sollen ein Anreiz für private Bauherren sein, bei der Gestaltung ihrer Gebäude zum Erhalt und zur Verbesserung des Ortsbildes beizutragen. Dies gilt sowohl für Anbauten als auch für Umbau- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden. Für Neubauten kann der gestalterische Mehraufwand für eine Förderung zugrunde gelegt werden.

1.2 BISHERIGE PLANUNGEN

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)

Strahlungen ist Teil der Kommunalen Allianz NES, die aus insgesamt 14 Kommunen besteht.

Im Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept des Büros arc grün, Kitzingen und des Ingenieurbüros Perleth, Schweinfurt, aus dem Jahr 2017 werden für Strahlungen mehrere örtliche Projekte wie z.B. eine Sanierung der Günter-Burger-Halle sowie Konzepte für das Parken im Innenort oder einen Dorfladen vorgeschlagen.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Im Jahr 2019 wurde durch das Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet.

Im ISEK sind die Projektvorschläge für die Entwicklung des Altorts in drei Handlungsfelder untergliedert:

- Ortsbausteine und neue Nutzungen
- Ortsbild und öffentlicher Raum
- Verkehr und Mobilität.

Die Gestaltungssatzung und ein Kommunales Förderprogramm sind als Maßnahmen 11.1 und 11.2 im Projekt- und Maßnahmenkatalog des ISEK enthalten.

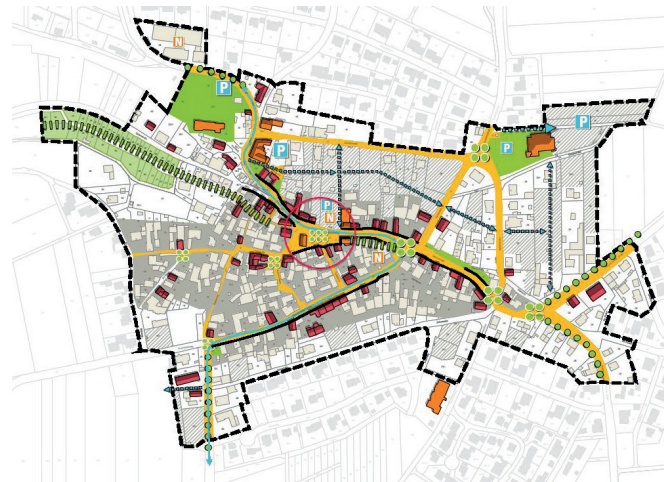
Sanierungsgebiet

Nach Maßgaben des ISEK wurde in Strahlungen das Sanierungsgebiet „Altort Strahlungen“ ausgewiesen. Die Sanierungssatzung ist seit dem 05.06.2019 in Kraft.

Bauleitplanung

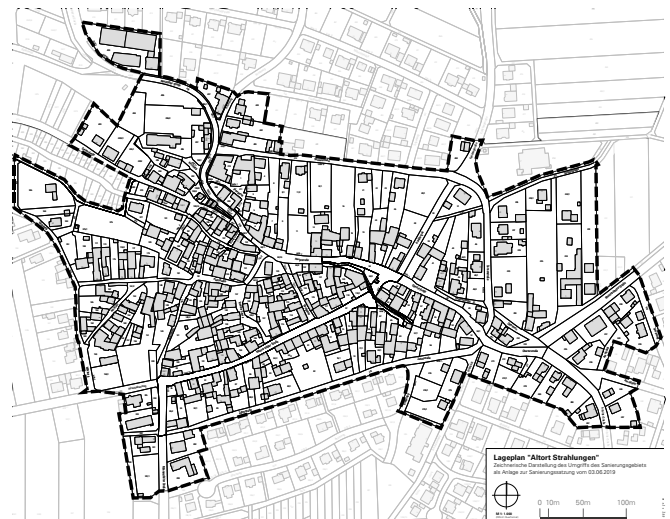
Im Flächennutzungsplan ist das Sanierungsgebiet weitgehend als Dorfgebiet MD dargestellt.

An das Sanierungsgebiet grenzt im Süden der Bebauungsplan Zehnt I an, der für das Gebiet südlich der Zehntstraße ein Allgemeines Wohngebiet WA festsetzt.



- Altortquartiere sichern und entwickeln
- Innerörtliche Flächenpotenziale aktivieren
- - - - - Erschließungsoptionen prüfen
- Ortsbildprägende Bausubstanz sichern und umnutzen
- Ortsstypische Raumkanten erhalten und schaffen
- Öffentliche Einrichtungen und Versorgungsangebot sichern und entwickeln
- Nutzungskonzepte entwickeln
- Ortsmitte stärken
- Öffentlichen Raum gestalten
- Aufenthaltsbereiche integrieren
- Innerörtliche Freiflächen pflegen, gestalten und nutzen
- Wasser erlebbar machen (Reminiszenz Mönchsbach)
- Ortseingänge gestalten
- Verkehr integrieren
- Angebote für den ruhenden Verkehr sichern und entwickeln

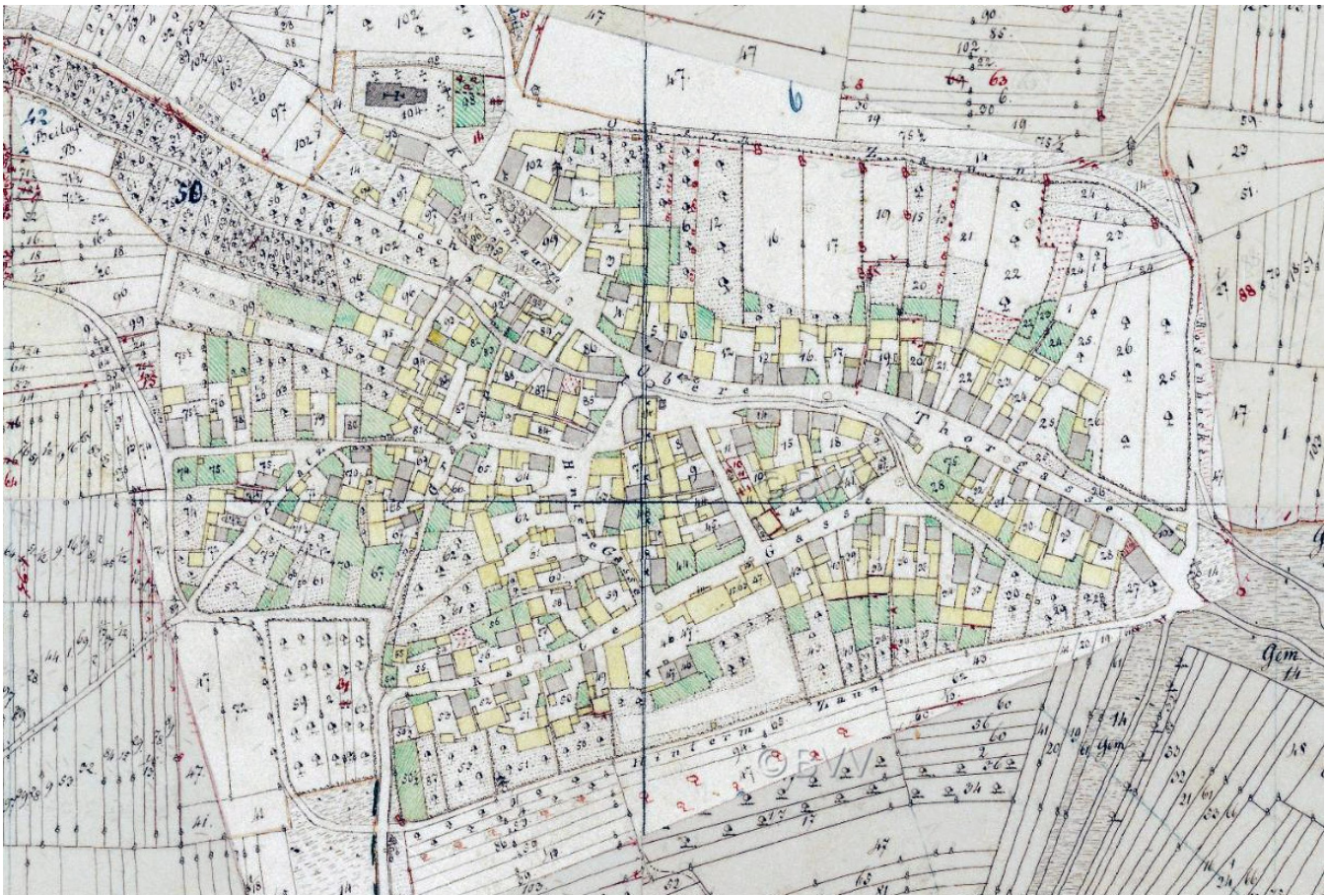
Räumlich - Funktionales Leitbild des ISEK
(Plan: Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg)



Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
(Plan: Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg)

2. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE

2.1 MERKMALE DES ORTSGEFÜGES



Urkataster 19. Jahrhundert

Eckdaten

- ca. 940 Einwohner (Dezember 2018)
- Strahlungen hat zwei Ortsteile: Strahlungen und Rheinfeldshof
- Lage in der Region Main-Rhön, jeweils ca. 6 km von den Städten Münnerstadt und Bad Neustadt a.d. Saale entfernt

Geschichte

- Erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1196, jedoch ist eine Besiedlung bereits in der vorfränkischen Zeit wahrscheinlich.
- Eng verbunden mit dem 1156 gegründeten Kloster Maria Bildhausen
- Die heutige Gemeinde entstand 1818 mit dem Gemeindeedikt im Zuge der Verwaltungsreformen.
- Seit 1973 im Landkreis Rhön - Grabfeld

Denkmalschutz

In Strahlungen stehen nur sehr wenige Gebäude unter Denkmalschutz, dazu zählen die Pfarrkirche und der ehemalige Gülthof mit seiner Zehntscheune. Daneben gibt es einige Einzeldenkmale wie der Dorfbrunnen oder der Kreuzweg am Friedhof.

Im Bereich der Kirche befindet sich das Bodendenkmal D-6-5727-0102: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Strahlungen. Nördlich der Ortslage liegt das Bodendenkmal D-6-5727-0057, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Städtebauliche Struktur

Der Ortsgrundriss Strahlungens als fränkisches Haufendorf ist noch heute im Schwarzplan ablesbar. Der historische Ortskern erstreckt sich zwischen der Hauptstraße im Norden und der Münnerstädter Straße im Süden. Außerhalb des Altortes haben sich seit den 1950er Jahren neuere Siedlungsgebiete entwickelt.

Aufgrund der bewegten Topografie der Ortslage (kompakter Siedlungskern in Tallage) verzweigen sich die Gassen zwischen den Haupterschließungsstraßen Hauptstraße / Obertorstraße sowie Münnerstädter Straße



Bebauung im Jahr 2020 (Schwarzplan)

und die Bebauungsstruktur wirkt sehr heterogen.

Im Urkataster aus der Mitte des 19. Jahrhunderts fallen besonders die heutige Hauptstraße und Obertorstraße mit einer straßenbegleitenden Bebauung bestehend aus Wohnhaus, rückwärtigem Scheunengürtel und verbindendem Nebengebäuden als typischer Ortsbaustein auf. Das Motiv des Dreiseithofes findet sich auch im weniger geordneten Dorfbereich in den kleineren Gassen zwischen Hauptstraße und Münnerstädter Straße immer wieder. Teilweise sind diese Strukturen heute durch den Abbruch von Scheunen und Nebengebäuden verloren gegangen.

Bedingt durch die frühere landwirtschaftliche Prägung hat der Altort von Strahlungen einen hohen Anteil an Nebengebäuden wie Scheunen, ehemaligen Ställen und Lagerschuppen. Die Ortsmitte weist demnach auch einen höheren baulichen Dichte und somit einen höheren Versiegelungsgrad auf als die Randbereiche des historischen Ortskerns mit ihren größeren, langgestreckten Grundstücken (z.B. nördliche Seite der Hauptstraße) oder gar die neueren Siedlungsgebiete.

Ortsbildprägende Raumkanten

Die wichtigen ortsbildprägenden Raumkanten in der Ortsmitte sind bis heute erhalten und definieren den öffentlichen Raum. Die Bewahrung der traditionell überlieferten Parzellenstruktur, der vorhandenen Grundstruktur und der Raumkanten ist unerlässlich für den Erhalt des spezifischen Charakters eines Quartiers.

Das Aufreißen der Raumkanten und die Platzierung eines neuen Gebäudes, z.B. mittig auf dem Grundstück kann das traditionell überlieferte Erscheinungsbild eines ganzen Straßenzuges nachhaltig stören. Neubauten müssen sich also in ihrer Gebäudestellung und Gebäudeform an der umgebenden Baustuktur orientieren.

2.2 BAUSTIL UND NUTZUNG



Giebelständige Wohnhäuser prägen den Straßenraum (Obertorstraße)



Kirche und Pfarrhaus



Typische Hofstelle in der Münnertstädter Straße

Nutzung

Strahlungen war ursprünglich ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf. Wohnen und Arbeiten sowie mehrere Generationen einer Familie waren unter einem Dach vereint. Heute überwiegt in Strahlungen die reine Wohnfunktion, d.h. die meisten Bewohner arbeiten außerhalb und pendeln täglich zwischen Wohnhaus und Arbeitsplatz. Auch heute werden die meisten Anwesen von einer Familie bewohnt. Mehr als zwei bis drei Nutzungseinheiten / Wohnungen je Gebäude sind eher unüblich. In Strahlungen gibt es nur noch wenige Infrastruktureinrichtungen, diese sind ohne räumliche Konzentration im Ort verteilt. Ein Bäcker und ein Metzger stellen eine Grundversorgung mit Lebensmitteln dar.

Der Wandel vom bäuerlich geprägten Dorf zur Wohngemeinde vollzog sich im Wesentlichen nach 1950-1960.

Dieser Strukturwandel hat auch eine sichtbare Wirkung auf die Bausubstanz im Ortskern. Besonders die landwirtschaftlichen Nebengebäude haben ihre Bedeutung vielfach verloren und werden nur noch wenig intensiv und vor allem für private Zwecke genutzt (z.B. als Garage oder Lagerfläche). Unabhängig vom Wandel in der Nutzungsstruktur ist der Erhalt oder ggf. die Neuinterpretation des dörflichen Gefüges wichtig. Es macht die Attraktivität und den unverwechselbaren Charakter eines Ortes aus und zeichnet ihn - im Vergleich mit der Belieblichkeit mancher Neubaugebiete - aus.

Baustil

Der Altort wird vor allem von der überlieferten Parzellenstruktur geprägt, viele traditionelle Gebäude sind jedoch durch Sanierungen sowie An- und Umbauten überformt und die historischen Baudetails sind verloren oder in den Hintergrund getreten.

Die Hauptgebäude stehen direkt an der Straße und bewirken so ein meist einheitliches Straßenbild. Scheunen und sonstige Nebengebäude befinden sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Besonders deutlich ist dies noch in der Obertorstraße zu sehen.

Die meisten Hauptgebäude sind ein- bis zweigeschossig und haben ein steiles, symmetrisches Satteldach ohne nennenswerte Aufbauten oder Einschnitte. Es gibt traditionell meist Satteldächer mit einer Neigung von ca. 40 - 50°. Andere Dachformen sind nur ausnahmsweise sowie bei kleineren oder untergeordneten Gebäuden und Anbauten vorzufinden oder sind im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen entstanden. Heute prägen Putzfasaden das Straßenbild.

Die das städtebauliche Gefüge und das Erscheinungsbild des Ortes prägenden Gebäude befinden sich meist entlang der Obertorstraße und Hauptstraße sowie der Platzstraße. Dies sind auch die Bereiche, in denen die regionaltypischen Hofstellen überliefert sind.

Bauzustand

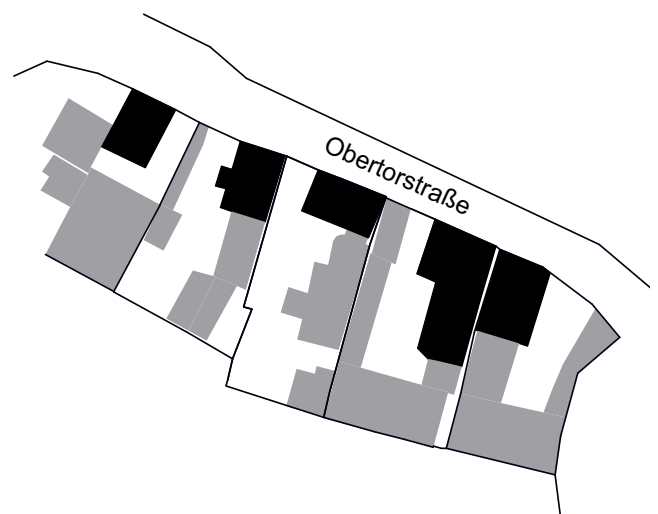
Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (2019) befinden sich in der Ortsmitte gut zwei Drittel der Gebäude in einem mittleren Gebäudezustand, d.h. es besteht Modernisierungsbedarf. Ca. 5% der Häuser weisen einen schlechten Gebäudezustand mit starken Mängeln (Risse oder Beschädigungen an Fassade oder Dach, defekte oder veraltete Fenster und Türen etc.) auf. 28% der Gebäude haben keine oder nur geringen Mängel. Hier handelt es sich meist um einen Neubau oder kürzlich sanierten Altbau. Insgesamt kann also der bauliche Zustand nur als zufriedenstellend, werden.

Derzeit stehen nur wenige Gebäude oder landwirtschaftliche Anwesen im Sanierungsgebiet leer (Leerstandsquote 5%). Durch die künftigen demographischen Veränderungen besteht jedoch für zahlreiche Anwesen ein mittelfristiges Leerstandsrisiko.

Brachen sind im inneren Ortskern nicht vorzufinden, auch freie Baugrundstücke (Baulücken) gibt es vor allem in den Wohngebieten um den Ortskern herum.

Ortsbildprägende Solitärbauten

Dominante Einzelgebäude in Strahlungen sind die Kirche mit Pfarrhaus, die aufgrund ihrer Länge am Hang weithin sichtbar sind und die Silhouette des Ortes prägen. Auch der Zehnthof mit seinen Nebengebäuden in der Münnerstädter Straße zählt zu den identitätsstiftenden Gebäuden.



Schema: Typische dörfliche Bebauung mit zwei und dreiseitigen Hofreiten in der Obertorstraße.
Schwarz: (Haupt-)Wohngebäude
Gau: Scheunen, Nebengebäude

2.3 FREIRAUM UND GRÜN



Ortslage umgeben von Wald- und Ackerflächen



Privater (Vor)Garten als Restfläche ohne Funktion



Öffentliches Grün, Restfläche im Einmündungsbereich

Prinzipien der Freiraumnutzung

Die Ortslage Strahlungens ist umgeben von einer kleinteiligen Kulturlandschaft aus Wald landwirtschaftlich genutzten Flächen. Am südlichen Ortsrand sind noch Reste der den Ort früher umgebenden Streuobstweisen zu finden.

Vorgärten oder private Vorflächen vor den Häusern gibt es im Ortskern nur wenige. Meist steht das Wohnhaus direkt auf der Grenze zum öffentlichen Straßenraum. Private Grünflächen wie z.B. die Kleingartenanlage am Mönchsbach befinden sich außerhalb der Ortslage. Die Grünfläche in kleinteiliger Parzellierung ist bereits im Urkataster dargestellt.

Der private (Wirtschafts-)Hof zwischen Scheune und Wohngebäude ist traditionell über eine Zufahrt von der Straße aus über das Grundstück zugänglich. Diese Höfe weisen auch heute noch einen hohen Versiegelungsgrad auf, denn die Flächen zu den Scheunen und Ställen mussten mit landwirtschaftlichem Gerät befahrbar sein.

§ 3 Städtebauliche Gestaltungsziele, Baukörper

- (1) Die Bauvorhaben haben sich am Bestand der unmittelbaren Umgebung zu orientieren und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in das einheitlich gewachsene Ortsbild einzufügen.
- (2) Maßstab der Baukörper: Neu- und Umbauten müssen sich an der vorhandenen Bebauung ausrichten. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Baukörpers, die Dachform und -neigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes, die Erschließung sowie den Hofabschluss zur Straße.
- (3) Bei Neubauten sind die Geschlossenheit der Straßen und Platzräume zum öffentlichen Raum zu wahren.
- (4) Die Hofanlagen sind in ihrer ursprünglichen Grundstruktur zu erhalten. Die ursprüngliche Aufteilung in Hauptgebäude, Nebengebäude und Hof muss ablesbar bleiben
- (5) Anbauten sind den Hauptgebäuden in der Höhe und gestalterisch deutlich erkennbar unterzuordnen.

3. ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG

3.1 DACH



prägende Dachform: Satteldach

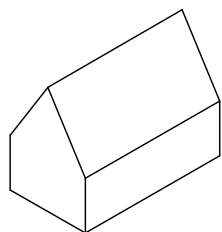


Walmdach (Krüppelwalm)

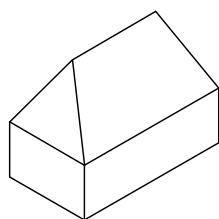


Sonderformen: Satteldach mit Stufengiebel

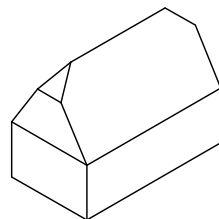
Dachtypologien in Strahlungen



Satteldach

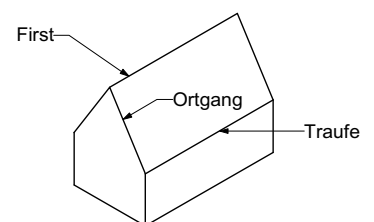


Walmdach



Krüppelwalm

Dachelemente



Die Dachlandschaft Strahlungs wird grundsätzlich durch das symmetrische, geneigte Dach geprägt. Charakteristisch ist eine einfache Satteldachkonstruktion meist mit eher knapper Trauf- und Ortgangsbildung. Vereinzelt finden sich Sonderformen wie z.B. ein Stufengiebel bei repräsentativen Profanbauten (Zehntscheune) oder Walm- und Mansarddächer. Die Dachabschlüsse sind einfach und schmucklos gehalten. Die übliche Dachneigung beträgt zwischen 40 und 50°.

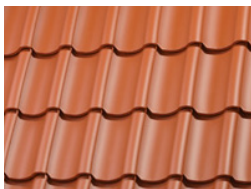
Das Farbspektrum der Eindeckung bewegt sich dabei traditionell zwischen rot und rotbraun. Glänzende, glasierte oder engobierte („Beschichtung“, die auf den ungebraunten Ziegel aufgebracht wird um eine geschlossene, glänzende Oberfläche zu erzielen) Deckungen kommen in der historischen Dachlandschaft nicht vor.

Mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird eher sparsam umgegangen, so dass die Dachlandschaft in sich geschlossen und harmonisch wirkt. Gauben werden nur sparsam als untergeordnete Bauteile in der Dachfläche eingesetzt.

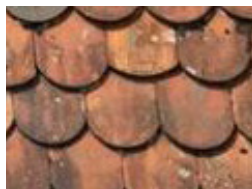
Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe der Eindeckungen nicht beeinträchtigt bzw. verfremdet werden.

Prinzipien der Dachdeckung

Falzziegel



Biberschwanzdeckung



Farbspektrum



Negativbeispiel: Dach durch Gauben überformt, Deckung aus Kunststoff

§ 4 Dachformen

- (1) Zulässige Dachformen sind: symmetrisches Satteldach und Walmdach (auch Krüppelwalm).
- (2) Dächer sind mit einer Dachneigung von 40° bis 55° auszuführen.
- (3) Für untergeordnete Nebengebäude und Anbauten und Nebenanlagen an vom öffentlichen Straßenraum aus wenig einsehbaren Bereichen sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 – 30 °zulässig.
- (4) Flachdächer sind lediglich für kleinere, untergeordnete Dachflächen, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden, zulässig.

§ 5 Dachdeckung und Dachdetails

- (1) Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind Farben im Spektrum rot – rotbraun – braun zulässig.
- (2) Es sind ausschließlich matte Dachziegel zulässig.
- (3) Die Dacheindeckung ist je Gebäude in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- (4) Für kleinere Anbauten sind nicht glänzende Bleche (Stehfalz-, Kupfer oder Titanzink) zulässig.
- (5) Nicht zulässig ist die Verwendung von Ortgangziegeln und die Ausbildung von Ortgängen in glänzendem Blech oder Kunststoff.
- (6) Dachrinnen und Fallrohre sind in Zink oder Kupfer auszuführen. Nicht zulässig ist Kunststoff als Material. Farbige Anstriche von Dachrinnen und Fallrohren sind nicht zulässig.

3.2 DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN



ruhige Dachlandschaft

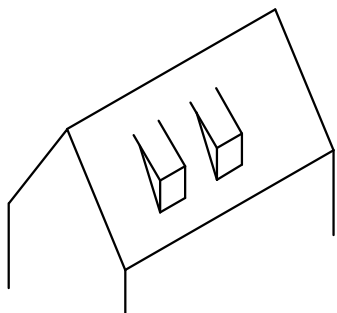


Schleppgauben

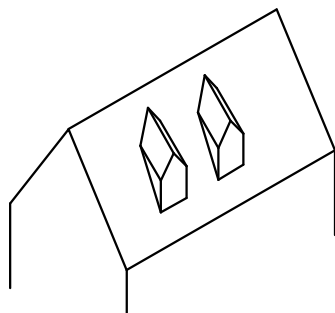


Satteldachgauben

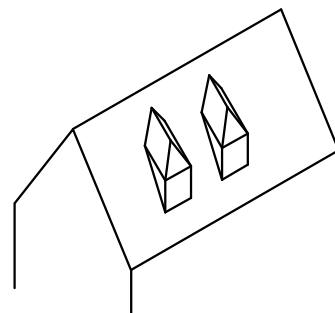
Typische Gaubenarten



Schleppgauben



Satteldachgauben



Walmdachgauben

Gauben, Dacheinschnitte

In früheren Zeiten war der Dachboden in der Regel nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und diente z.B. als Trockenboden. Die Belichtung und Belüftung der Dachräume erfolgte deshalb meist über die Giebelseite, größere Dachgauben sind bei historischen Gebäuden eher selten. Gerade die mittelalterlich geprägten Anwesen verzichten nahezu komplett auf Dachaufbauten.

Gab es überhaupt Gauben, so waren diese knapp dimensioniert und ordneten sich der Dachfläche des Hauptdaches unter. Meist handelt es sich um traufnahe kleine Satteldach- oder Schleppegauben.

Generell untypisch für die fränkischen Dachlandschaften sind z.B. wandbündige Zwerchgiebel oder große, die Dachfläche dominierende Gauben. Im historischen Kontext sind auch großflächige Öffnungen in der Dachfläche, z.B. durch Einschnitte für Dachterrassen oder Balkone nicht überliefert.



Negativbeispiel: unpassende Gauben und Zwerchgiebel verfremden das Gebäude

§ 6 Dachaufbauten

- (1) Zugelassen sind Satteldachgauben, Walmdachgauben und Schleppegauben.
- (2) Je Gebäude ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten zulässig.
- (3) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite darf 50% der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Breite der Gaubenfenster darf die Breite der Fassadenfenster nicht überschreiten.
- (4) Gauben sind in einem stehenden Format auszuführen. Eine Abweichung hiervon ist nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalles zulässig.
- (5) Dachliegenfenster sind in einem stehenden Format auszuführen. Sie sind bis zu einer Größe von maximal 0,85 m x 1,50 m Fensterfläche zulässig. Eine Reihung ist nicht zulässig. Abweichungen hiervon sind nur im Einzelfall und in Absprache mit dem Sanierungsberater zulässig.
- (6) Dacheinschnitte sind nur in begründeten Fällen zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Sie dürfen eine Einzelgröße in der Breite von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Ein Mindestabstand zu Ortgang, Traufe und First ist gem. § 6 (10) einzuhalten.
- (7) Solar- und Photovoltaikanlagen (Wasseraufbereitung, Stromerzeugung, Unterstützung des Heizsystems) sind nur für den Eigenbedarf zulässig. Die Elemente von PV Anlagen sind gleichmäßig in Reihen ohne Versatz und ohne Aussparungen auf der Dachfläche anzuordnen. Eine Aufständigung der Module ist nicht zulässig. Eine davon abweichende Anordnung ist nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalles zulässig.
- (8) Parabolantennen, Satellitenschüsseln, Kabelstränge, Mobiltelefonmasten o.ä. und technische Anlagen, wie z.B. zur Kühlung und Lüftung sind nur an vom öffentlichen Straßenraum aus wenig einsehbaren Bereichen zulässig. Sie dürfen den First nicht überragen. Satellitenschüsseln sind farblich der jeweiligen Dachhaut bzw. Fassade anzupassen. Für private Windkraftanlagen auf Dächern gilt § 15 Nr. 3.
- (9) Schornsteine und Kamine müssen am First oder in Firstnähe am Dach austreten. Die Verkleidungen sind aus Naturschiefer, Klinker, Putz oder Blech zu gestalten. Außenliegende Edelstahlkamine sind giebelseitig und in Firstnähe anzubringen, jedoch nicht auf der Straßenseite.
- (10) Der Mindestabstand der Dachaufbauten und Dachliegenfenster beträgt:

untereinander	1,25 m
zum Ortgang	1,25 m
zum First	0,5 m
zur Traufe	0,25 m

3.3 AUSSENWÄNDE, FASSADEN



Traditionelle verputzte Fassade



Fachwerk



Scheune mit Holzverkleidung am Giebel



Scheune Naturstein / Fachwerk

Typisch ist eine einfache Bauform mit geneigtem Dach. Die Außenwände bilden in der Regel eine klare Grundform auf rechteckigem Grundriss ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge.

Die Verwendung heimischer Baumaterialien prägt das Erscheinungsbild der Gebäude.

Charakteristisch für das Ortsbild sind:

- (Sicht-)Fachwerkkonstruktionen
- verputzte Lochfassaden
- Natursteinmauerwerk (besonders im Sockelbereich)

Die Gewände der Fenster und Türen bestehen traditionell aus Naturstein oder sind farblich abgesetzt.

Großflächige Einblechungen oder Fassadenteile in nicht massiver Konstruktionsweise (z.B. Stahl - Glas - Elemente) sind allenfalls als untergeordnete Bauteile im historischen Kontext zu verwenden.

Regionaltypisch ist - unabhängig von der Art der Konstruktion - die Lochfassade mit eher kleineren Fenstern und deutlich stehenden Fensterformaten in gleichmäßiger Reihung. Die Fensteröffnungen sind in einer Fassade überwiegend gleich groß.

Der Sockel ist entweder durch das Material (Naturstein bzw. analog zu den Fenster- und Türgewänden) oder putzbündig und durch einen Farbwechsel abgesetzt. Bei der Verwendung von Naturstein ist einheimischer Stein, bevorzugt Sandstein oder Muschelkalk zu verwenden. Scheunen sind als Holzbau oder mit einer Kombination aus Holz und Massivbauweise typisch.

Das Ortsbild störend sind z.B. größere oder unterschiedlich dimensionierte Fensterflächen, liegende Fensterformate und großflächige, auch über mehrere Geschosse reichende Öffnungen der Fassade im Eingangsbereich, z. B. Glasbausteine zur Belichtung des Treppenhauses.



Negativbeispiel: nicht abgestimmte, unpassende Fassadengestaltung

§ 7 Fassaden, Verkleidungen und Putz

(1) Außenwände sind zu verputzen. Dies gilt nicht für bestehende Natursteinwände oder Sichtfachwerk. Für Nebengebäude sind Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, mit Holz verschalt oder beplankt zulässig.

(2) Vorhandene Sichtfachwerke und Natursteinfassaden an historischen sowie ortsbildprägenden Gebäuden sind freizuhalten und fachgerecht zu sanieren.

(3) Gemusterte, dekorative modische Putze und Verkleidungen mit ortsunüblichen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind gemusterte, grob strukturierte Flächen, wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze bzw. Strukturbeton. Farblich abgesetzte Faschen als Umrahmung von Fenstern oder Türen dürfen eine maximale Breite von 12cm nicht überschreiten.

(4) Scheinfachwerk ist nicht zulässig.

(5) Gebäudesockel: Zugelassen sind Gebäudesockel in Naturstein und Putz. Nicht zugelassen sind Fliesen- und Keramiksockel sowie Sockelverkleidungen in Metall und Kunststoff.

(6) Klimageräte und ähnliche technische Aggregate sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht zu sehen sind. Entlüftungsgitter sind, soweit vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar, in Material und Farbe der Fassade anzupassen.

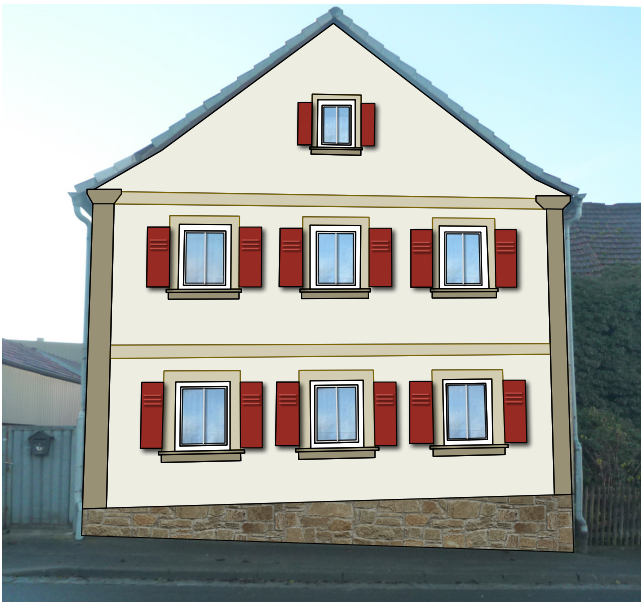
(5) Werbeanlagen müssen sich in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem Gebäude anpassen und dürfen das Orts- und Straßenbild nicht verunstalten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.

(6) Nicht zugelassen sind Lichterketten, buntes Licht, bewegtes Licht und Lampen mit Ausnahme der jährlichen Advents- und Weihnachtszeit in unmittelbarer Verbindung mit weihnachtlicher Dekoration.

Beispiel für Farbgestaltungen



Bestand: Wohnhaus mit sanierungsbedürftiger Fassade



Mögliche Fassadensanierung im traditionellen Stil



Mögliche Fassadensanierung im modernen Stil

Putz und Farbe

Der Farbgebung der Fassaden kommt eine wichtige Aufgabe beim Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes eines Straßenzuges bzw. eines gesamten Quartiers zu. Die Farbgestaltung der Fassaden verleiht einzelnen Straßenzügen und Teilbereichen des Ortes ihre individuelle Prägung. Farbakzente in der Fassade werden traditionell lediglich durch Fenster- und Türgewände, die farbige Gestaltung der Fensterläden oder manchmal durch Gesimse und Ecklisenen gesetzt (Schmuckfarben). In einem Farbkonzept sollen für ein Gebäude die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt werden. Auch das Zusammenwirken von Farben benachbarter Gebäude und Bauteile ist zu beachten. Bei der Neugestaltung einer Fassade ist somit die Berücksichtigung der umgebenden Bebauung unerlässlich.

Traditionell werden Mineral- und Pflanzenfarben mit ihren typischen Farbspektren verwendet. Die Farbigekeit dieser Pigmente geht auf die in der Region vorkommenden mineralischen Erden oder Pflanzen zurück und bilden so das traditionelle, authentische Erscheinungsbild eines Gebäudes im Zusammenspiel mit Naturstein, Holz und Tonziegeln ab.

Die modernen Industriefarben wirken oft zu „rein“ und somit künstlich. Störend für das Ensemble und zu vermeiden ist somit eine Farbgebung der Gebäude in modernen oder kühlen Farbtönen sowie eine auf moderne Wirkung ausgelegte, betont auffallende Farbgebung. Auch Beschriftungen und Werbeanlagen sollen in das Farbkonzept des gesamten Anwesens mit einbezogen werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite werden am Beispiel eines bestehenden Hauses in Strahlungen zwei Möglichkeiten zur Neugestaltung der Fassade im Sinne der Verbesserung des Ortsbildes aufgezeigt. Die Darstellungen zeigen eine eher historische und eine moderne Ausführungen für eine mögliche Gebäudesanierung.



Negativbeispiel: kühle Farben, moderne Gestaltungselemente

§ 8 Farbgebung

(1) Jedes Gebäude muss farblich auf seine Umgebung abgestimmt werden. Putzoberflächen sind in gedeckten, hellen Farbtönen, möglichst mit Mineralfarben zu streichen. Sehr kräftige, grelle Farben sind nicht zulässig. Das Anbringen von Farbmustern kann von der Gemeinde verlangt werden.

(2) Flächige Farbanstriche auf Naturstein sind unzulässig.

(3) In Naturstein ausgeführte Sockel sind zu erhalten oder zu verputzen.

3.4 ENERGETISCHE SANIERUNG



Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Energetische Sanierung

Bei der energetischen Sanierung von ortsbildprägenden oder denkmalgeschützten Gebäuden ist es sinnvoll, ein Konzept aufzustellen, welches die Senkung des Energieverbrauches mit der Beibehaltung des Charakters der Bausubstanz in Einklang bringt.

Schwachstellen von Gebäuden aus einer Bauzeit vor den 1980er Jahren aus energetischer Sicht sind:

- Fehlende Dämmung von Fassade, oftmals auch der Kellerdecke und des Dachstuhls
- Baukonstruktiv bedingte Wärmebrücken, z.B. Rolladenkästen,
- auskragenden Geschossdecken für Balkone
- Veraltete Heizanlagen, fehlende Dämmung der Leitungen
- Teilweise noch Einfachverglasungen bei Fenstern und Türen

Um gezielt die Schwachstellen des jeweiligen Objektes beheben zu können, kann eine detaillierte Energieberatung sinnvoll sein. Die höchsten Energieverluste in Altbauten sind jedoch erfahrungsgemäß über die Außenwände sowie die Fenster zu verzeichnen. Eine energetische Sanierung der Außenhaut des Gebäudes senkt also die laufenden Kosten deutlich.

Fassadendämmung

Eine wichtige Maßnahme zur energetischen Modernisierung ist grundsätzlich die Dämmung der Fassade. Die Anbringung einer Außendämmung kann jedoch die Gestaltung der Fassade durch Verändern der Proportionen sowie Überdecken von prägenden Fassadendetails nachhaltig beeinträchtigen. Gerade bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden mit historischen Fassadendetails ist von einer Außendämmung abzuraten.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer Innendämmung, die jedoch bauphysikalisch aufwändiger ist und somit einen höheren Planungsaufwand erfordert. Als Kompen-

sation kann die Nutzung regenerativer Energien zur Deckung des restlichen Energiebedarfes dienen.

Solarenergie

Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiger Baustein für die Gebäudesanierung. Die Nutzung solarer Energie, besonders Solaranlagen auf Dachflächen wird im historischen Umfeld jedoch kontrovers diskutiert und oftmals als Fremdkörper in der historischen Dachlandschaft empfunden. Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung tragen jedoch wesentlich zu einer Verbesserung der Energiebilanz bei Altbauten bei. Als Bestandteil der stationären Haustechnik leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien und zur CO₂ - Einsparung und sind somit vertretbar.

Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung werden dagegen an das allgemeine Stromnetz angeschlossen, womit Anlage und Verbrauchsstelle räumlich unabhängig voneinander sind. Photovoltaikanlagen nehmen meist einen möglichst großen Teil der Dachflächen ein, daher sollen Photovoltaikanlagen nur auf solchen Dächern angeordnet werden, die für das Ortsbild nicht relevant sind bzw. die Anordnung der Module sorgfältig geplant werden.

Derzeit sind in Strahlungen vereinzelt Solaranlagen auf Dachflächen vorzufinden. Generell ist jedoch gerade im Bereich der historischen Ortsmitte ein sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) unerlässlich. So ist darauf zu achten, dass die Module zusammenhängend und ohne Aussparungen oder Versätze angeordnet werden, um die gewünschte ruhige Dachlandschaft möglichst wenig zu stören.



Negativbeispiel: unregelmäßig angeordnete Module

3.5 FENSTER



Fenster mit Steingewände

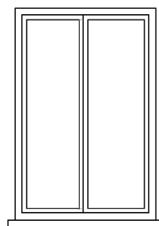


Lochfassade mit Fensterfaschen

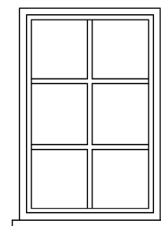


Fenster mit Klappläden

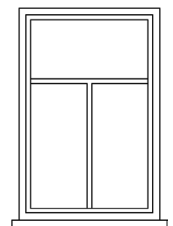
Typische Fensterformen



Zweiflügelfenster



einflügelige Fenster mit konstruktiver Sprossenteilung:
Sprossen



Galgen

Bedeutung für das Ortsbild

Format, Teilung und Material eines Fensters sind wesentliche Gestaltungselemente der Fassade und beeinflussen, zusammen mit Läden, Rollläden, Markisen etc. die Wirkung eines Gebäudes auf das Ortsbild maßgeblich. Der Ausgestaltung der Fenster kommt bei Sanierungsmaßnahmen und Neubauten somit eine große Bedeutung zu.

Fensterausbildung

Die Fenster haben üblicherweise ein stehendes Rechteckformat, sie sind traditionell zweiflügelig, haben eine Sprossenteilung oder sind als Galgenfenster ausgeführt.

Die Fenster in Putz- und Natursteinfassaden sind meist mit Steingewänden, bei Fachwerkgebäuden mit Holz, eingefasst und oft zum Schutz mit Klappläden aus Holz ausgestattet.

Typisch sind meist weiß gestrichene oder naturbelassene bzw. lasierte Holzfenster mit schlanken Profilen. Fensterprofile können auch als Schmuckelement farblich gestaltet sein.

Schaufenster

Untypisch sind großflächige Verglasungen, z.B. als Fassadelemente ohne sichtbare Teilung. Solch eine moderne Gestaltungsweise der Fassade kann nicht nur den Charakter des Gebäudes sondern des gesamten Straßenzuges negativ verändern.



Negativbeispiel: unpassende Fenster, aufgeklebte Sprossen, aufgesetzte Rollladenkästen

§ 9 Wandöffnungen

(1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen in den Außenwänden müssen deutlich den Charakter einer Lochfassade haben, d.h. der Anteil der Wandöffnungen muss deutlich geringer sein als der der Wandflächen.

(2) Wandöffnungen sind so anzuordnen, dass die Wandflächen rhythmisch gegliedert werden. Öffnungen sind überwiegend gleich groß zu gestalten. Über zwei Geschosse reichende Wandöffnungen oder flächige Fassadenverglasungen sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden nicht zulässig.

§ 10 Fenster

(1) Fensteröffnungen sind rechteckig in stehendem Format auszuführen.

(2) Fenster dürfen weder in den Sockel noch in die Dachfläche einschneiden.

(3) Für die Fensterprofile sind gedeckte Farbtöne zulässig. Sehr grelle Farben sind nicht zulässig. Die Farbe der Fensterprofile ist auf die Gestaltung der Fassade abzustimmen. Das Anbringen von Farbmustern kann von der Gemeinde verlangt werden.

(4) Glasbausteine, Strukturglas und Butzenscheibenimitationen sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind aufgeklebte Scheinsprossen.

(5) Nicht zugelassen sind Beklebungen der Fensterflächen.

(9) Zum Sonnen- und Wetterschutz sind vorrangig Schiebe- oder Klappläden zu verwenden.

(10) Rollläden und Außenjalousien sind nur dann zulässig, wenn sie putzbündig bzw. unter Putz eingebaut werden. Sie sind der Farbe der Fassade anzupassen. Die Führung des Rollos hat fassadenbündig in der Fensterleibung zu erfolgen.

(11) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss in stehendem bis quadratischen Formaten zulässig. Ihre Breite darf jeweils 2,0 m nicht überschreiten. Bei der Breite ist auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen Bezug zu nehmen.

3.6 VORDÄCHER, BALKONE, LOGGIEN



Beispiel für modernes Vordach in zurückhaltender Gestaltung



Nachträglich angebauter Balkon und (Beispiel aus Prichsenstadt)



Beispiel für modernes Vordach und Treppengeländer am historischen Gebäude

Vordächer und Balkone

Vordächer sind historisch so gut wie nicht zu finden. Auch bei Eingängen mit Treppenaufgang (hochgelegenes Erdgeschoss) wird in der Regel auf ein Vordach verzichtet.

Die Wohnhäuser im historischen Ortskern verfügen üblicherweise nicht über einen Balkon. Balkone und Terrassen wurden meist in späterer Zeit angebaut. Umso wichtiger ist es, dass eventuell nachträglich hinzugefügte Elemente den Charakter des Gebäudes nicht verfremden und sich der vorhandenen, überlieferten Gestaltung unterordnen.

Oftmals wirken diese neuen Anbauten durch die Verwendung von modernen Materialien (Kunststoffen) oder ortsfremden Gestaltungen störend im Ortsbild. Untypisch sind „städtische“ Elemente wie Kunststoff, Glas oder Metall als dominierende Materialien für den Eingangsbereich sowie flächige Balkonverkleidungen aus Kunststoff oder Metall.



Negativbeispiel: unpassende Balkonbrüstung und Kunststoffüberdachung

§ 11 Vordächer und Eingangsüberdachungen

(1) Vordächer und Eingangsüberdachungen sind grundsätzlich als geneigte Dächer auszubilden. Sie sind in ihrer Maßstäblichkeit als untergeordnetes Bauteil dem Hauptgebäude anzupassen.

(2) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung ist nicht zulässig.

§ 12 Balkone, Erker, Loggien, Terrassen

(1) An Straßenfassaden ist die Neuerrichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen, Lauben, Erkern und Wintergärten nicht zulässig, an den übrigen Gebäude-seiten nur mit einem Mindestabstand von 2 m zu den straßenseitigen Gebäudeecken.

(2) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung z.B. von Brüstungen, ist nicht zulässig.

3.7 TÜREN UND EINGÄNGE



Hauseingangtüre, Beispiel aus Karlburg



Eingangspforte aus Holz



traditionelles Motiv Scheunentor

Türen und Eingänge

Bei den regionaltypischen Hofanlagen gelangte man durch das Hoftor oder die Pforte auf das Anwesen, die Eingangstüre ins Wohnhaus liegt im Hof und hatte nur eine untergeordnete Bedeutung und war wenig repräsentativ gestaltet.

Traditionelle Eingangstüren sind aus Holz, sie haben über der eigentlichen Eingangstüre oft einen Glasausschnitt zur Belichtung des Eingangsbereichs oder in die Holztüre eingepasste Glasausschnitte zur Sichtkontrolle.

Die heute üblichen Elemente im Eingangsbereich wie Klingelbrett mit Sprechanlage, Briefkasten, Zeitungsrohr, Beleuchtung usw. sind traditionell nicht überliefert. Im historischen Umfeld ist somit eine zurückhaltende Gestaltung dieser Elemente angezeigt.

Bei der Verwendung von Naturstein ist einheimischer Stein, bevorzugt Sandstein oder Muschelkalk zu verwenden.

Immer wieder findet sich in Strahlungen das Motiv des großen Scheunentores aus Holz als Schiebelelement vor der Gebäudefassade.



Negativbeispiel: Glasbausteine und strukturiertes Glas prägen den Eingangsbereich

§ 13 Haus- und Hoftüren, Toranlagen

(1) Straßenseitige Haustüren müssen in Holz, Stahl bzw. Holz-Glas-Kombinationen ausgeführt werden. Belichtungsausschnitte mit Drahtglas sind nicht zulässig.

(2) Toranlagen und Eingangspforten sind in Holz auszuführen. Tragende Konstruktionen aus Stahl sind nur dann zulässig, wenn sie von außen als solche nicht erkennbar sind. Zulässig sind handwerklich gefertigte Toranlagen (geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen. Mauerpfeiler von Toranlagen sind aus Naturstein oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

(3) Nicht zugelassen sind für Tür- und Toranlagen durchlässige Gitterkonstruktionen mit Sichtblenden aus Kunststoff oder Anlagen mit Holzimitationen.

3.8 EINFRIEDUNGEN



Hoftor und Pforte



Tordurchfahrt zum Hof



Gärten mit ortstypischer Einfriedung am Ortsrand

Einfriedungen zum Straßenraum

In der eher dörflich geprägte Bebauung in den kleineren Gassen ist das typische Motiv ein durch eine Toranlage geschlossener Hofraum, oft mit einer separaten Pforte. Hof Tore sind traditionell als einfache Holzkonstruktion ausgeführt.

Gemauerten Einfriedungen haben oft eine Überdachung bzw. Mauerabdeckung mit Ziegeln zum Schutz vor Witterungseinflüssen. Verkleidungen wie Fliesen sind an Mauern ortsuntypisch. Bei der Verwendung von Naturstein ist einheimischer Stein, bevorzugt Sandstein oder Muschelkalk zu verwenden.

Untypisch und das Ortsbild störend sind Torverkleidungen aus Kunststoff, in glänzenden, grellen Farben oder eine bewusst moderne Gestaltung.

Einfriedungen von Gärten

Die rückwärtigen Einfriedungen der Gärten (oder zu anderen Grünräumen bzw. Nachbargrundstücken) erfolgt typischerweise durch einen einfachen Holzlattenzaun. Maschendrahtzäune oder Stahlgittermatten als Grundstücksabgrenzung sind im Ortskern nicht geeignet. Sie sind eher in den neueren Baugebieten zu finden und wirken, gerade ohne ausreichende begleitende Bepflanzung, störend.

§ 14 Einfriedungen

(1) Hofabschlüsse zum öffentlichen Straßenraum sind raumwirksam durch Mauern aus Naturstein oder als verputztes Mauerwerk mit Kronenabschluss herzustellen.

(2) An den öffentlichen Verkehrsraum angrenzende Zäune sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als handwerklich gefertigte Metallzäune (geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen mit senkrechten Stäben auszuführen. Obere Querabschlüsse sind nicht zulässig. Die Gesamthöhe incl. Sockel darf 2,00 m nicht überschreiten.

(3) Als Einfriedungen gegenüber anderen Grundstücken sind Einfriedungen mit natürlichen Materialien wie Holz, Naturstein bzw. in gedeckten Farben passend zur Gestaltung des Gebäudes zulässig. Grelle Farben sind nicht zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

(4) Nicht zugelassen sind untypische Formen von Einfriedungen aus Ziegelstein, Spaltriemchen, Betonpalisaden, Faserzementplatten oder Gabionen. Auch Jägerzäune und mit Waschbeton verkleidete Mauern sind unzulässig. Flächige Verkleidungen von Einfriedungen sind nicht zulässig.



Negativbeispiel: unpassendes Motiv für die Hofeinfahrt

3.9 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN



Attraktiver dörflicher Garten (Beispiel: Mainberg)



Fassadenbegrünung (Beispiel: Prichsenstadt)

Mögliche Pflanzauswahl

- Bäume für den Vor- oder Hausgarten: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Zierapfel, sonstige robuste und Standort - typische, heimische Sorten z.B. Obstgehölze
- Heckensträucher: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Felsenbirne, Sommerflieder, Wildrosen, Berberitze, Seidelbast, Heckenkirsche, Holunder, wolliger Schneeball
- Stauden: Herbst-Anemone, Schleier-Frauenmantel, Pfingstrosen, Sonnenauge, Gold - Schafgarbe

Höfe, Gärten und Freiflächen

Private Grünflächen steigern die Wohnqualität und sind auch aus ökologischen Gründen von großer Bedeutung. Im historischen Ortskern selbst gibt es nur wenige private Freiflächen oder privaten Grünstrukturen. Die Freiflächen sind oftmals noch durch Pflaster oder Asphaltbelag versiegelt. Bei Neugestaltungen von Freiflächen sind großflächige Versiegelungen jedoch nicht mehr gerechtfertigt. Auch die Ausbildung von Schottergärten mit Stein-, Schotter-, Kies- oder anderen Materialschüttungen wirkt störend auf das Ortsbild und ist im Hinblick auf Klima und Artenschutz abzulehnen.

Überliefert sind einzelne Bäume auf Hofgrundstücken oder vor der Fassade als „Hausbäume“. Diese prägen wesentlich das positive Erscheinungsbild des Ortes.

Untypisch für die Region ist in den Gärten die Verwendung von Nadelgehölzen wie Thuja sowie reine Ziergärten oder Rasenflächen ohne Funktionszuweisung.

Fassadenbegrünung

In der dicht bebauten Ortsmitte stehen kaum Freiflächen zur Verfügung. Im eher steinernen Umfeld der Bebauung ist die Fassadenbegrünung ein wichtiges Gestaltungselement, um dem Ortsbild Leben zu verleihen und den Wechsel der Jahreszeiten auch im historischen Ortskern direkt erlebbar zu machen. Die Begrünung der Fassaden stellt eine flächensparende und relativ kostengünstige Maßnahme zur Aufwertung des Freiraums dar und trägt positiv zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

In der Region sind sowohl selbstklimmende Pflanzen wie z.B. wilder Wein als auch Schling- und Rankpflanzen, die ein Spalier an der Fassade als Kletterhilfe benötigen, verbreitet. Steht keine eigene Grünfläche vor der Fassade zur Verfügung, muss im öffentlichen Straßenraum für die Wurzelung der Kletterpflanzen ein entsprechendes Beet geschaffen werden.

Bäume und Fassadenbegrünung tragen auch zur Verbesserung des Kleinklimas (Kühlung im Sommer) sowie der Bindung von CO₂ bei.



Negativbeispiel: vollständig versiegelter Hofbereich

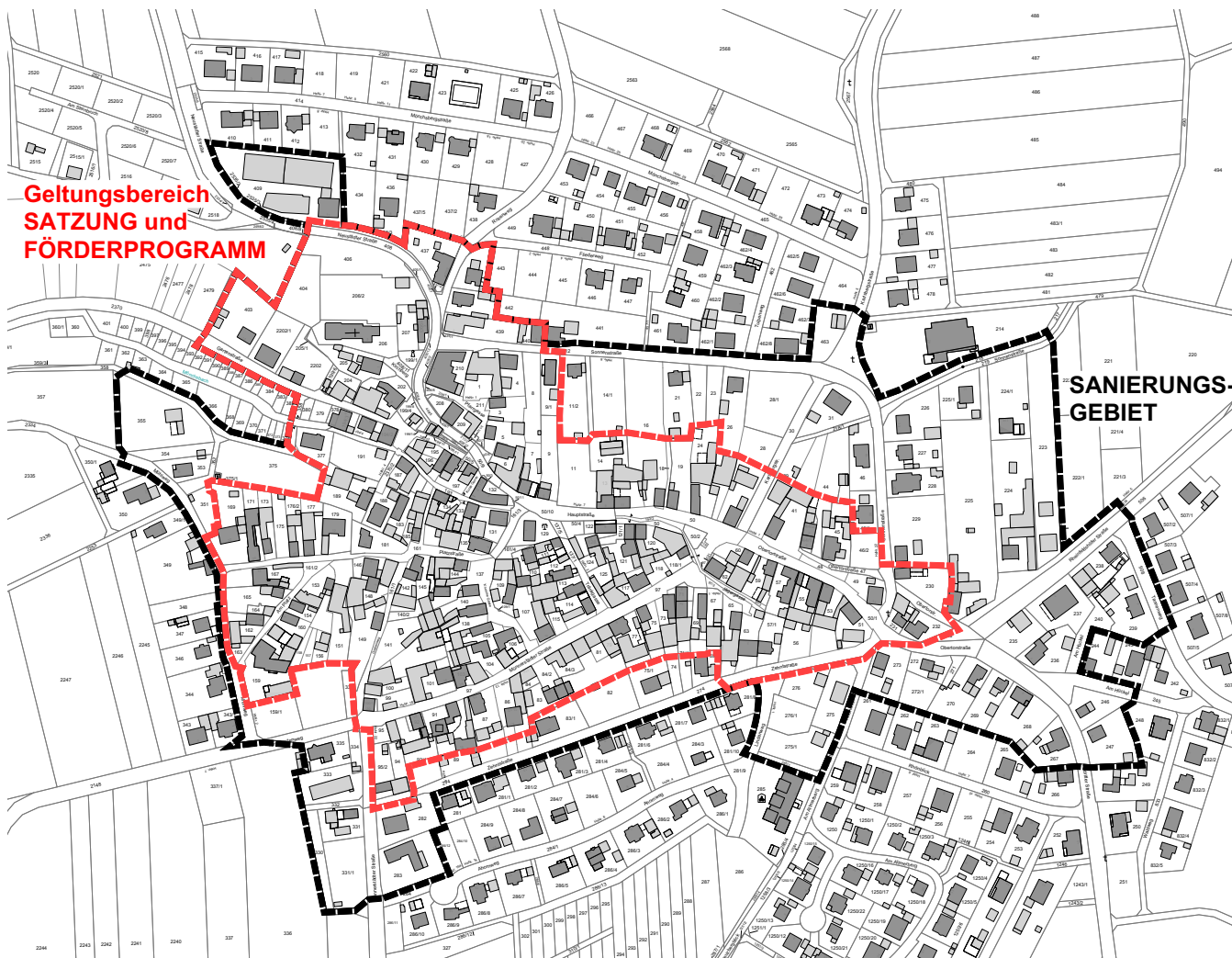
§ 15 Bepflanzung, private Grün- und Freiflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf Terrassen, Höfe, Parkplätze, Zufahrten und Zugänge als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

(2) Die Pflanzenauswahl für die privaten Hof- und Gartenflächen sind an der Artenvielfalt in heimischen Bauerngärten zu orientieren. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

(3) Private Windkraftanlagen (Kleinwindanlagen) zur Stromerzeugung sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Dies gilt auch für auf Dächern aufgeständerte PV/Solar Anlagen.

4. GELTUNGSBEREICH



Abgrenzung Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
schwarz: Sanierungsgebiet,
rot: Geltungsbereich Satzung

§ 16 Ausnahmen

Von den Vorschriften können Ausnahmen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der zuständigen Behörde erteilt werden. Der schriftliche Antrag auf Ausnahmen ist zu begründen. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 18 Inkrafttreten

Die Gestaltungssatzung tritt einen Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Strahlungen, den 14.12.2020

Johannes Hümpfner
Erster Bürgermeister

Die Gestaltungssatzung wurde am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht und im Rathaus in Strahlungen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a. d. Saale zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Satzung ist am 18.12.2020 in Kraft getreten.

Strahlungen, den 18.12.2020
Gemeinde Strahlungen

Johannes Hümpfner
Erster Bürgermeister

ANHANG 1: KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Strahlungen zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altort Strahlungen“

I. Räumlicher Geltungsbereich

§ 1 Begriff

Der räumliche Geltungsbereich des Fördergebietes entspricht dem in der Anlage dargestellten Umgriff. Die räumliche Abgrenzung ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziel der Förderung

(1) Zweck des kommunalen Förderprogrammes ist der Erhalt des ortstypischen Charakters des Ortsbildes von Strahlungen.

(2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Altortes von Strahlungen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten unterstützt werden. Dazu gehören Maßnahmen wie die Gestaltung der Häuserfassaden, die die Sanierung des historischen Ortskerns ergänzend und begleitend unterstützen.

§ 3 Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogrammes können folgende Maßnahmen gefördert werden:

1. Maßnahmen zum Erhalt der Gestalt der vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden einschließlich von Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, an Hoftoren und Hofeinfahrten, an Einfriedungen und Außentritten.
2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zum Erhalt und zur Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
3. Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10. v.H. der reinen Bauleistungen anerkannt.
4. Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

Grundsätzlich nicht förderfähig sind Kunststofffenster und Dämmungen.

§ 4 Grundsätze der Förderung

Eine Förderung ist mit dem Erhalt oder der Verbesserung im Sinne der Gestaltungssatzung an folgenden Bauteilen verbunden:

1. Dacheindeckung
2. Fassaden
3. Fenster und Fensterläden
4. Hauseingänge, Türen und Tore
5. Hoftore und Einfriedungen
6. Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume

§ 5 Förderung

(1) Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden, werden nach dieser Richtlinie nicht gefördert.

(3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Maßgaben der Gestaltungssatzung entstehen. Abweichend hiervon wird jedoch bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrunde gelegt.

(4) Für die Finanzierung des Gesamtmaßnahme gilt:

Bis zu 30 v. H. der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 30.000 €, werden von der Kommune als Zuwendung übernommen.

(5) Die Kommune behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung eines von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros / Sanierungsbeauftragten.

III. Verfahren

§ 6 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfanges nach ist die Gemeinde Strahlungen über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale.

§ 7 Verfahren

- (1) Die Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Strahlungen.
- (2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Strahlungen über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale und des Sanierungsbeauftragten bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.
- (3) dem Antrag ist beizufügen:
 1. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit zeitlicher Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliches Ende
 2. ein Lageplan Maßstab 1:1000
 3. gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des Sanierungsbeauftragten
 4. eine Kostenschätzung. Bei geschätzten Gesamtkosten von über 15.000 € sind drei, ansonsten zwei Angebote bauausführender Unternehmen einzuholen und der Gemeinde Strahlungen über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale zur Einsicht vorzulegen. In dem jeweiligen Angebot sind die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend festzulegen.
 5. Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

(4) Die Gemeinde Strahlungen über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale und der Sanierungsbeauftragte prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich – rechtlichen Genehmigungen.

(5) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung begonnen werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.

(6) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme und nach örtlicher Überprüfung und Prüfung des Verwendungsnachweises. Die Gemeinde Strahlungen behält sich Teilzahlungen vor.

IV. Fördervolumen; zeitlicher Geltungsbereich

§ 8 Fördervolumen

Das Fördervolumen wird jährlich im Haushalt der Gemeinde Strahlungen festgelegt.

§ 9 Inkrafttreten

Das Kommunale Förderprogramm tritt gleichzeitig mit der Gestaltungssatzung „Altort Strahlungen“ in Kraft.

Strahlungen, den 14.12.2020

Gemeinde Strahlungen

Johannes Hümpfner
Erster Bürgermeister

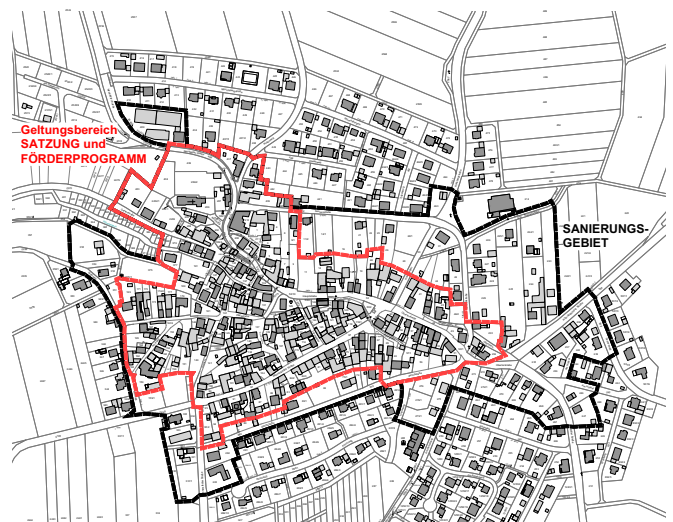
Die Gestaltungssatzung wurde am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht und im Rathaus in Strahlungen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a. d. Saale zur Einsichtnahme ausgelegt.

Das kommunale Förderprogramm ist somit am 18.12.2020 in Kraft getreten.

Strahlungen, den 18.12.2020

Gemeinde Strahlungen

Johannes Hümpfner
Erster Bürgermeister



Abgrenzung Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms

ANHANG 2: HINWEISE ZU FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Fördermöglichkeiten

Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms

Ansprechpartner: Gemeinde Strahlungen über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/ Saale

Förderung als Einzelmaßnahme im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms

Ansprechpartner: Gemeinde Strahlungen über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale

Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes, einschließlich Entschädigungsfonds,

Ansprechpartner: Landratsamt Rhön - Grabfeld, Untere Denkmalschutzbehörde

Wohnungsbauförderung,

Ansprechpartner: Landratsamt Rhön - Grabfeld

Für Bauherren besteht die Möglichkeit einer kostenlosen Bauberatung durch einen von der Gemeinde Strahlungen bestellten Sanierungsberater.

Gemeinde Strahlungen über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale

Goethestraße 1

97616 Bad Neustadt/Saale

Landratsamt Rhön Grabfeld

Spörleinstraße 11

97616 Bad Neustadt/Saale.

www.rhoen-grabfeld.de

09771 / 94 - 0

Untere Denkmalschutzbehörde

Spörleinstraße 11

97616 Bad Neustadt/Saale

www.rhoen-grabfeld.de

09771 / 94 - 0

Wichtige Hinweise zur Förderung

Sämtliche Förderungen können nur dann gewährt werden, wenn die entsprechenden Anträge vor Maßnahmenbeginn gestellt und bewilligt sind. Ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich!

Bereits durchgeführte Maßnahmen können nicht gefördert werden.

Bei sämtlichen Fördermaßnahmen besteht kein Anspruch auf Fördermittel, da diese immer nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel gewährt werden können.

Steuerabschreibungen gem. § 7h EStG (Sanierungsgebiet) und § 7i EStG (Baudenkmale)

Nur in Sanierungsgebieten bzw. bei denkmalgeschützten Gebäuden möglich

Bedarf einer vorherigen verbindlichen Abklärung mit der Gemeinde Strahlungen über die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt/Saale (z.B. im Rahmen einer Sanierungsvereinbarung)

Bei Steuerabschreibungen besteht ein Rechtsanspruch, wenn vorher entsprechende Vereinbarungen getroffen wurde. Fragen zur Steuerabschreibung sollten vorab mit einem Steuerberater besprochen werden.

Ansprechpartner

