GEMEINDE EISINGEN
GESTALTUNGSLEITFADEN

FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET „ORTSKERN EISINGEN“

IMPRESSUM

Herausgeber:
Gemeinde Eisingen
Pfarrer - Henninger - Weg 10
97249 Eisingen

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

August 2022

Quellenangaben:
Alle Abbildungen ohne anderslautenden Verweis: Wegner Stadtplanung

Kartengrundlage für alle Themenkarten, wenn nicht anders angegeben: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

INHALT

1. Einführung	**4**
1.1 Zum Gestaltungsleitfaden	4
1.2 Bisherige Planungen	5
2. Städtebauliche Gestaltungsziele	**6**
2.1 Ortsentwicklung	6
2.2 Ortsbausteine	8
3. Ziele der Gebäudegestaltung	**10**
3.1 Dach	10
3.2 Dachgauben und Dachaufbauten	12
3.3 Aussenwände, Fassaden	14
3.4 Fenster	16
3.5 Schaufenster, Außenwerbung	18
3.6 Fassadendetails, Balkone und Vordächer	20
3.7 Farbgestaltung	22
3.8 Türen und Tore und Hofabschlüsse	24
3.9 Einfriedungen	26
3.10 Fassadenbegrünung, Freiflächen und Gärten	28
3.11 Energetische Modernisierung	30

Anhang:
1. Kommunales Förderprogramm
2. Hinweise zur Förderung

1. EINFÜHRUNG
1.1 ZUM GESTALTUNGSLEITFADEN

Die Gemeinde Eisingen hat sich zum Ziel gesetzt, die Ortsmitte nachhaltig zu stärken. Neben der Umsetzung öffentlicher Maßnahmen aus den Vobereitenden Untersuchungen will die Gemeinde Eisingen auch Hilfestellung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes und der Gestaltung des privaten Gebäudebestandes einschließlich Freiflächen und Gärten geben.

Der Gestaltungsleitfaden hat zum Ziel, den typischen Charakter Eisingens zu erhalten und zu fördern. Verfremdungen und Überformungen der vorhandenen ortsbildprägenden bzw. historisch überlieferten Bausubstanz sowie ortsuntypische Gestaltungselemente oder Materialien, die zu einem beliebig austauschbaren Ortsbild führen können, sollen vermieden werden. Zudem soll gutes, dem Ortsbild förderliches Bauen erleichtert werden. Weiter werden allgemeine Hinweise zur positiven Gebäude- und Freiflächengestaltung gegeben.

Zuschüsse aus dem Kommunalen Förderprogramm sollen ein Anreiz für private Bauherrn sein, bei der Gestaltung ihrer Gebäude und Freiflächen zum Erhalt und zur Verbesserung des Ortsbildes beizutragen. Dies gilt sowohl für Anbauten als auch für Umbau- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden. Für Neubauten gibt es jedoch keine Zuschüsse.

Der Gesteltungsleitfaden stellt keine Satzung im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift dar. Er konkretisiert jedoch der Sanierungsziele und ist somit Beurteilungsgrundlage für die sanierungsrechtliche Zusatimmung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens sind ebenso Vorgaben für die Gewährung von Fördergeldern für private Vorhaben aus dem Kommunalen Förderprogramm.

1.2 BISHERIGE PLANUNGEN

Allianz Waldsassengau und Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Westlicher Landkreis Würzburg

Die im Jahr 2012 gegründete kommunale Allianz setzt sich aus den Gemeinden Altertheim, Eisingen, Greußenheim, Helmstadt, Hettstadt, Holzkirchen, Kist, Kleinrinderfeld, Neubrunn, Remlingen, Uettingen, Waldbrunn und Waldbüttelbrunn zusammen.

Im Jahr 2014 wurde ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) aufgestellt. Mit dem ILEK wurde eine interkommunale themenfeldübergreifende Entwicklungsstrategie erarbeitet. Im Ergebnis des ILEK wurden sowohl übergreifende Maßnahmen für das gesamte Allianzgebiet als auch Entwicklungsprojekte für die einzelnen Teilnehmergemeinden definiert.

In dem Maßnahmen S1 (Attraktive Ortskerne/Ortsbild) und S3 (Förderprogramm Ortskernrevitalisierung) wird die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches für den Ortskern in Kombination mit einem kommunalen Förderprogramm empfohlen.

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Im Jahr 2015 wurden durch das Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebeites aufgestellt. Die Untersuchungen wurden im Jahr 2020 aktualisiert.

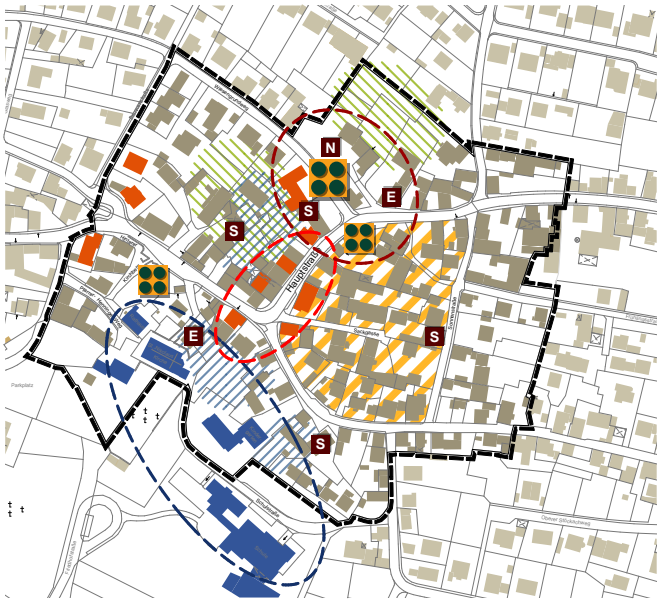
Räumliche Schwerpunkte für Sanierungsmaßnahmen sind das administrative Zentrum im Süden mit Rathaus, Kirche etc., die Hauptstraße mit zahlreichen Läden und Dienstleistern und die „Neue Mitte“ um den Place Bernieres sur Mer herum

Der Gestaltungsleitfaden in Verbindung mit einem kommunalen Förderprogramm und einer Bauberatung ist als Maßnahme Nr. 9 in der VU enthalten.

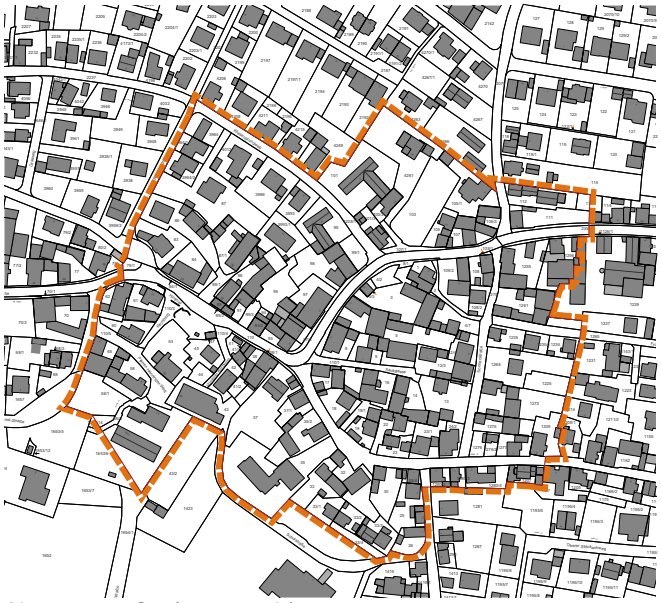
Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Im Jahr 2016 wurde das „Sanierunsgsgebiet im Altort Eisingen“ förmlich festgesetzt. Das Sanierunsgsgebiet umfasst den Bereich des historischen Ortskerns von Eisingen, der besonders von baulichen und funktionalen Missständen betroffen ist. Sanierungsziele sind

- Erhalt und Verbesserung des Ortsbildes durch Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Erhalten und Neunutzungen von Leerständen und restgenutzte Gebäude wie Scheunen
- Erhalt und Stärkung der Funktion der Ortsmitte als Zentrum für Einzelhandel, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen wie auch für das soziale und kulturelle Leben der Gemeinde
- Erhalt und Schaffung multifunktional nutzbarer öffentlicher Räume in der Ortsmitte als sozialer Mittelpunkt der Gemeinde
- Stärkung der Wohnfunktion durch Schaffung neuer Wohnungsangebote: barrierefrei / seniorengerecht, gemeinschaftliches Wohnen, kleinere Wohnungen, Einfamilienhäuser
- Verbesserung des Wohnumfelds durch Erhalt und Schaffung von durchgrünten Bereichen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Anwohner und Geschäftskunden
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum



VU: Leitbild (Quelle: Wegner Stadtplanung)


Abgrenzung Sanierungsgebiet

2. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE
2.1 ORTSENTWICKLUNG

Eisingen im Urkataster (Mitte 19. Jahrhundert)

Historische Ortsmitte

Neue Ortsmitte Place Bernieres

Siedlungsentwicklung

Das Haufendorf Eisingen ist durch ein unregelmäßiges Straßengeflecht mit dicht bebauten Qurtieren geprägt. Dies entspricht einem typischen Ortsgrundriss im ländlichen Raum ohne gravierende topographische Einschränkungen.

Es fällt auf, dass sich der Ortsmittelpunkt im 19. Jahrhundert etwa auf Höhe der heutigen Zufahrt zum Rathaus und der Bushaltestelle befand. Hier gab es einen öffentlichen Brunnen, an den heute noch eine gestaltete öffentliche Platzfläche mit neuem Brunnen erinnert.

Heute bildet der Place Bernieres sur Mer im Einmündungsbereich des Wiesengrundweges in die Hauptstraße zusammen mit dem Backhäuschen die Ortsmitte Eisingens. Im 19. Jahrhundert war dieser Bereich noch nicht besiedelt.

Der Ortskern Eisingens ist heute noch durch eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung, Landwirtschaft und Wohnen geprägt.

Denkmalschutz und Bausubstanz

Trotz der weit zurück reichenden Geschichte - Eisingen geht auf eine fränkische Siedlung aus dem 8. Jahrhundert zurück - sind in Eisingen sind so gut wie keine Baudenkmäler erhalten. Lediglich die katholische Pfarrkirche St. Nikolaus ist in der Denkmalliste enthalten, des weiteren zwei Bildstöcke am Ortsrand.

Im Sanierungsgsbiet liegen zwei Bodendenkmäler:

- Denkmalnummer D-6-6224-0073: Archäologische Befunde im Bereich der neuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Eisingen mit mittelalterlichen Vorgängerbauten und Körperbestattungen im Kirchhof.
- Denkmalnummer D-6-6224-0057: Siedlung der Hallstattzeit, östlich der Brunnenstraße

Die Qualität des historischen Ortskerns liegt also weniger in einem hochwertigen historischen Gebäudebestand, sondern in dem ohne gravierende Eingriffe überlieferten Ortsgrundriss und der gut erhaltenen Bebauungsstruktur.

Hauptstraße
Brunnenstraße
Dorfstraße
Wiesengrundweg
Dorfstraße
Dorfstraße
Dorfstraße

2.2 ORTSBAUSTEINE

Giebelständige Bebauung entlang der Straße

Hoffläche mit Zufahrt zur Scheune

Ortsbildprägende Raumkanten, Stellung der Baukörper

Die wichtigen ortsbildprägenden Raumkanten im historischen Ortskern sind bis heute erhalten, sie definieren den öffentlichen Raum und prägen das erhaltenswerte Orts- und Straßenbild. Das Bewahren der traditionell überlieferte Parzellenstruktur, der vorhandenen Bebauungsdichte und der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück ist unerlässlich für den Erhalt des spezifischen Charakters eines Quartiers.

Das Aufreißen der Raumkanten und die Platzierung eines Gebäudes z.B. mittig auf dem Grundstück kann das traditionell überlieferte Erscheinungsbild eines ganzen Straßenzuges nachhaltig stören. Ganz besonders Neubauten sollten sich daher also in ihrer Gebäudestellung und Gebäudeform an der umgebenden Baustruktur orientieren.

Dies heißt, dass die Hauptwohngebäude in der Regel an der Erschließungsstraße plaziert werden. Die Firstrichtung soll sich der umgebenden Bebauung anpassen. Nebengebäude, z.B. niedrigere Garagen, sind nicht vor dem Hauptgebäude anzuordnen. Auch Toranlagen oder Einfriedungen in traditionellem Erscheinungsbild dienen dazu, das geschlossene Straßenbild zu wahren.

Von der Straße zurückgesetzte, mittig auf dem Grundstück plazierte Wohngebäude stören nachhaltig das Ortsbild.

Freiraumnutzung

Die ehemals landwirtschaftlich genutzt Anwesen weisen traditionell noch immer einen hohen Versiegelungsgrad auf, die Flächen zu den Scheunen und Ställen mussten mit landwirtschaftlichem Gerät befahrbar sein.

Einige Grundstücke in der historischen Ortsmitte haben kleinere Gartenflächen oder Vorgärten. Sind diese ansprechend gestaltet, tragen sie zum Erhalt des dörflichen Charakters bei und wirken postiv auf den öffentlichen Raum.

Normalgeschoss und Dachgeschoss bei steilem Satteldach

Zwei Normalgeschosse bei flacher geneigtem Satteldach

Geschossigkeit

In Eisingen haben die älteren Häuser mit einem steileren Satteldach meist ein Normalgeschoss sowie ein augebautes Dachgeschoss. Manchmal sind erhöhte Keller- bzw. Sockelgeschosse zu finden. Neuere Wohngebäude verfügen meist über zwei Normalgeschosse und ein flacheres Dach.

Neu-, An- und Umbauten sollen sich hinsichtlich Ihrer Höhe und Geschossigkeit grundsätzlich an der Umgebungsbebauung orientieren.

Empfehlung

- Erhalt der überlieferten Gebäudestellung auch bei Neu- und Ersatzbauten
- Bei Wegfall von Gebäuden: Erhalt der bestehenden Raumkanten entlang der Straßen, z.B. durch Toranlagen oder Einfriedungen
- Gärtnerische Gestaltung von Flächen, die auf den öffentlichen Straßenraum wirken
- Bei Neu-, An- und Umbauten Orientierung an Höhe und Geschossigkeit der Umgebung und den überlieferten Bauformen

3. ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG
3.1 DACH

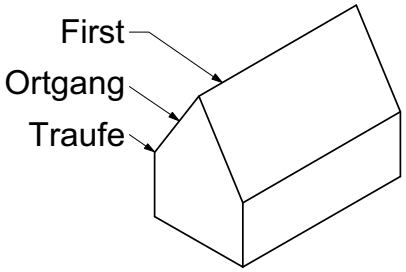
Ruhige Dachlandschaft

Satteldächer prägen das Ortsbild

Typisches Wohnhaus mit Satteldach

Sonderform: Mansarddach

Dachelemente



Traditionelle Dachdeckung

Falzziegel

Biberschwanzdeckung

Farbspektrum

Dachlandschaft und Dachformen

Traditionell wirkt die Dachlandschaft aufgrund der einheitlichen Farbgebung und des sparsamen Umgangs mit Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten in sich geschlossen und harmonisch.

Charakteristisch für die älteren Bauten ist die einfache fränkische Satteldachkonstruktion, meist mit eher knapper Trauf- und Ortgangsausbildung. Die Dachabschlüsse sind einfach und schmucklos gehalten. Traditionell sind die geneigeten Dächer steil, Häuser jüngeren Datums verfügen bei gleicher Dachform meist über etwas flacher geneigte Dächer. Es sind Dachneigungen ab ca. 35° üblich.

Das Satteldach findet sowohl beim Wohnhaus als auch bei den meisten Scheunen und Nebengebäuden Anwendung. Lediglich kleinere, deutlich untergeordnete Gebäude wie Schuppen oder Holzlegen sind als Pultdächer ausgeführt oder besitzen eine deutlich flachere Neigung. Vereinzelt findet man Walm- oder Mansarddächer, meist bei Wohngebäuden ab dem 20. Jahrhundert.

Untypisch und störend den Erhalt eines traditionellen Ortsbildes sind Flachdächer, komplexe oder asymmetrische Dachformen und Dachverschneidungen. Größere Dacheinschnitte kommen fast nicht vor. Ruhige, geschlossene Dachflächen ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft.

Dachdeckung

Die übliche Deckung besteht aus Falzziegeln oder einer Biberschwanzdeckung. Es werden überwiegend rote bis rotbraune matte Farbtöne verwendet. Glänzende oder glasierte Eindeckungen sowie Farben außerhalb des Spektrums rot - rotbraun - braun - graubraun sind untypisch und stören die Geschlossenheit der Dachlandschaft nachhaltig.

Negativbeispiel: Glänzende Deckung in unpassender Farbe

Empfehlung

- Erhalt der traditionellen, ruhigen Dachlandschaft hinsichtlich der überlieferten Dachformen und der typischen Farbe der Eindeckung
- Symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen ca. 35 - 50°
- Neu- und Umbauten sollen sich an die umgebenden Dachflächen in Form und Farbe anpassen und so in das Ortsbild einfügen
- Vermeiden von Dacheinschnitten und komplexen Verschneidungen von Dachformen
- Knappe Trauf- und Ortgangsausbildung, geringe Dachüberstände
- Dachdeckung: rot, rotbraun, braun
- Erscheinungsbild: naturfarben gebrannter Tonziegel, keine glänzenden / glasierten Oberflächen

3.2 DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN

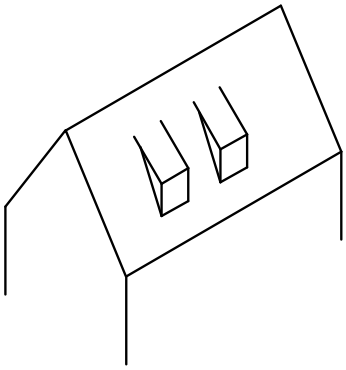
Schleppgauben

Sattel mit Gaube

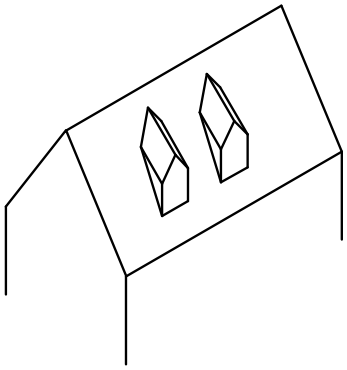
Schleppgauben

Walmdachgaube

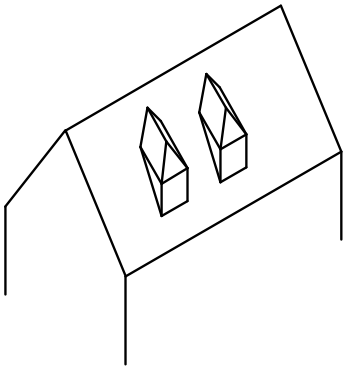
Typische Gaubenarten



Schleppgauben



Satteldachgauben



Walmdachgauben

Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

In früheren Zeiten war der Dachboden meist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und diente z.B. als Trockenboden. Deshalb sind größere Dachgauben untypisch. Gerade im älteren Gebäudebestand wird nahezu komplett auf Dachaufbauten verzichtet. Gab es überhaupt Gauben, so waren diese sehr knapp dimensioniert und ordneten sich der Dachfläche des Hauptdaches unter. Meist handelt es sich um traufnahe kleine Satteldach- oder Schleppgauben.

Generell untypisch für die fränkischen Dachlandschaften sind z.B. Zwerchgiebel oder große, die Dachfläche dominierende Gauben sowie ein großflächiges Öffnen der Dachfläche, z.B. durch Einschnitte für Dachterrassen oder Balkone.

Grundsätze für die Gestaltung und Anordnung von Dachgauben bei Neu- und Umbauten

Gauben sollen je Dachseite einheitlich gestaltet werden. Bevorzugt werden stehende Satteldachgauben oder, bei steileren Dächern, Schleppgauben. Gauben sollen nicht übereinanderliegen. Alle Gauben bzw. Dachliegefenster sollen auf einer Höhe liegen. Die Lage der Gauben soll sich in Art, Größe und Anordnung (Symmetrie) an die Fassadengestaltung des Gesamtgebäudes anpassen. Die Abstände der Gauben zueinander, zum First und zum Dachrand sollen möglichst gleichmäßig gestaltet sein. Dachgauben sollen auf der Dachfläche eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Der Umgang mit technischen Aufbauten bzw. Anlagen zur Energiegewinnung werden in Kap. 3.11 gesondert beschrieben.

Negativbeispiel: unpassende Gauben verfremden das Gebäude

Negativbeispiel: Gaubenband

Empfehlung

- Zurückhaltende Gestaltung von Dachaufbauten und Dachfenstern hinsichtlich Form und Material
- Anpassung von Gauben an die Gestaltung des Hauptdaches hinsichtlich Dachdeckung und Dachform sowie Materialwahl
- Sparsamer Einsatz von Dachgauben, Dachliegefenstern und sonstigen Aufbauten
- Keine Gaubenbänder oder Reihung von Dachliegefenstern
- Pro Dachseite nur ein einheitliches Format an Dachaufbauten
- Dachgauben sollen auf der Dachfläche eine untergeordnete Rolle einnehmen
- Berücksichtigung des historischen Kontextes bei der Gestaltung von Gauben, besonders bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen

3.3 AUSSENWÄNDE, FASSADEN

Putzfassade mit Natursteinsockel

Nebengebäude Fachwerk

Bei besonderen Bauten: Naturstein

Backhäusle in Naturstein mit verputztem Giebel

Außenwände

Typisch ist eine massive Bauform. 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.

Das Ortsbild Eisingens wird maßgeblich durch verputzte Lochfassaden bestimmt. Als Lochfassade bezeichnet man eine in Massivbauweise erstellte Wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen. Der Anteil der Wandfläche ist höher als der Anteil der Fensterfläche. Besondere Gebäude wie z.B. das Backhaus in der Ortsmitte sind aus Naturstein.

Bei Scheunen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden sind auch Fachwerk- oder Holzkonstruktionen, oft mit massivem Sockel zu finden.

Untypisch sind Fassadenverkleidungen mit Kunststoff, großflächige Einblechungen oder Fassadenteile in nicht massiver Konstruktionsweise (z.B. Stahl-, Glaselemente). Diese sind allenfalls als neue Bauteile an alten Gebäuden zu finden. Ebenfalls untypisch und meist aus neuerer Zeit stammend sind verkleidete oder geflieste Sockelbereiche.

Negativbeispiel: Fassadenverkleidung Kunststoff

Empfehlung

- Erhalt bzw. Wiederherstellung ortstypischer bzw. historischer Fassadengestaltung
- Erhalt bzw. Freilegung von Natursteingewänden bzw. historischen Baudetails
- Erhalt der typischen Lochfassade mit stehenden Fensterformaten
- Adaption dieser Fensterformate auch für Neu- , Um- und Anbauten (Veränderungen an der Fassade sollen sich an historischen Vorbildern orientieren)
- Fachwerke nur im Kontext mit historisch gewachsenem Umfeld / historisch belegt
- Beseitigen ortsfremder Fassadenverkleidungen bei Sanierungsmaßnahmen
- Nachträgliche Wärmedämmung auf Gebäudegestalt abstimmen

3.4 FENSTER

Lochfassade

Sprossenfenster mit Steingewänden

Gedoppeltes Sprossenfenster

Fenster mit Klappläden aus Holz

Kellerfenster im Natursteinsockel

Bedeutung der Fenster für das Ortsbild

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

Fassadengliederung

Prägend für die fränkische Ortschaft ist die Lochfassade mit eher kleineren Fenstern und stehenden Fensterformaten in gleichmäßiger Reihung. Die Fensteröffnungen sind in einer Fassade überwiegend gleich groß. Kleinere Fenster finden sich in den oberen Geschossen. Zur Belichtung größerer oder repräsentativer Räume werden die Standardfenster gedoppelt, d.h. nebeneinander gesetzt. Hauseingänge sind traditionell meist nicht gesondert hervorgehoben.

Für das Ortsbild störend sind z.B. größere oder unterschiedlich dimensionierte Fensterflächen, liegende Fensterformate und großflächige Öffnungen der Fassade im Eingangsbereich, z. B. Glasbausteine zur Belichtung des Treppenhauses.

Fensterausbildung

Fenster an historischen Gebäuden haben fast durchgehend ein stehendes Rechteckformat. Sie sind üblicherweise zweiflügelig und haben eine mittige Sprossenteilung oder sind als Galgenfenster ausgeführt. Sie sind oft mit Steingewänden eingefasst und zum Schutz mit Klappläden aus Holz ausgestattet. Typisch sind meist weiß gestrichene oder naturbelassene bzw. lasierte Holzfenster mit schlanken Profilen.

Untypisch sind liegende Fensterformate und die Verwendung von unproportionierten Elementen wie breiten Kunststoffprofilen, aufgesetzten Rolladenkästen sowie vorgetäuschte Teilungen der Fenster mit aufgeklebten oder aufgesetzten Sprossen. Verglasungen mit Ornamentgläsern, getönten oder strukturierten Gläsern sind ebenfalls untypisch.

Negativbeispiel: euneinheitliche Anordnung, unpassende Fensterformate

Negativbeispiel: upassende Farbgebung, störende Rollandenkäste

Empfehlung

- Erhalt der typischen Lochfassade mit stehenden Fensterformaten, Anwendung der typischen Fensterformate auch für Neu-, Um- und Anbauten
- Veränderungen an der Fassade sollen sich an überlieferten Fassadengestaltung orientieren
- Gleiche Fenstergrößen und Formate je Fassade, Abweichungen nur ausnahmsweise und unter Beibehalt der Proportionen, gleichmäßige Reihung der Fenster
- Möglichst schlanke Profilierung der Fenster
- Konstruktive Sprossenteilung (keine aufgeklebten Sprossen)
- Rollläden und Außenjalousien putzbündig bzw. unter Putz einbauen. Sie sind der Farbe der Fassade anzupassen. Die Führung des Rollos soll fassadenbündig in der Fensterleibung erfolgen.

3.5 SCHAUFENSTER, AUSSENWERBUNG

Ansprechende Fassade eines Ladens in der Ortsmitte

Moderne Schaufenstergestaltung im traditionellen „Scheunentor“ - Design

Traditioneller Schritzug in Putz

Schaufenster

Große Fenster im Erdgeschoss können - idealerweise ohne Veränderung der Fensterform - als Schaufenster für Ladengeschäfte genutzt werden ohne die typische Fassadengestaltung zu verfremdem. So kann ein lebendiges, traditionelles Ortsbild bewahrt werden.

Beim Einbau von neuen Schaufenstern in Ladengeschäften ist die Form und Lage auf die vorhandene Fassade abzustimmen. Untypisch im traditionellen fränkischen Altort sind großflächige Verglasungen, z.B. als Fassadeelemente ohne sichtbare Teilung. Solch eine moderne Gestaltungsweise der Fassade kann nicht nur den Charakter des Gebäuden sondern des gesamten Straßenzuges negativ verändern.

Die Beklebung von Schaufenstern zu Werbezwecken wirkt meist wenig hochwertig und soll vermeiden werden.

Werbeanlagen

Werbeschilder und Schriftzüge an der Fassade sind bei Ladengeschäften und Gastronomiebetrieben ein wichtiger Teil des Außenauftritts, jedoch sind gerade im Altort die Belange des Ortsbildes genauso hoch zu gewichten als der Wunsch nach möglichst auffälligen Werbeanlagen.

Werbeanlagen müssen sich harmonisch in die Gebäudefassade und das Straßenbild einfügen und sich nach den Proportionen der jeweiligen Fassade richten. Sie dürfen das Erscheinungsbild der Gebäude und das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen und den traditionellen Charakter der Umgebung nicht stören.

In früherer Zeit wurden Beschriftungen oft plastisch in die Putzfassade eingebettet. Auch schmiedeeiserne Ausleger waren, besonders bei Wirtshäusern, früher oft zu finden. Im Altort sind Schriftzüge und Logos als auf die Wandfläche aufgemalte oder aufgesetzte Buchstaben aus Metall, Stuck oder Glas mit dezenter Beleuchtung passend.

Grelle Farben, blendende oder bewegliche Lichtwerbungen oder flächige Werbeanlagen sowie beklebte Fensterflächen und Markisen in bunten Farben oder mit Werbeaufdrucken wirken nachhaltig störend und überformen und verfremden die traditionellen Bauformen.

Negativbeispiele: unruhige Fassade durch nicht abgestimmte Werbeelemente

Empfehlung

- Erhalt der typischen Lochfassade mit stehenden Fensterformaten auch bei gewerblichen Nutzungen
- Werbeanlagen sollen sich an die traditionellen Fassaden in Farbe und Material anpassen
- Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben, Anlagen mit Wechsellicht sind zu vermeiden, Dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Schaufenster angebracht sind.
- Beklebungen von Fenstern und Schaufenstern von innen oder außen sollen vermieden werden

3.6 FASSADENDETAILS, BALKONE UND VORDÄCHER

Hausmadonna

Nische für Heiligenfigur

Schmuckdetails in der Putzfassade

Überdachung in zurückhaltender Gestaltung

Schmuckdetails an der Fassade

Regionaltypisch sind in die Fassade eingelassene Nischen mit Heiligenfiguren, meist zentral im oberen Teil des Giebels angeordnet. Oft ist diese Nische zum Schutz vor der Witterung und Tieren mit Glas verkleidet. Teilweise wurden diese Nischen nach einem Umbau an anderer Stelle des Anwesens wieder aufgestellt.

Schmückende Details wie z.B. waagerechte Gliederungselemente, Ecklisenen oder Traufgesimse mit friesartigen Ornamenten findet man an historischen, eher repräsentativen Bauten.

Großflächige Fassadenmalereien, besonders als bildhafte Darstellung, sind als Gestaltungselement nicht traditionell überliefert und stammen meist aus der Zeit nach 1950.

Balkone und Vordächer

Die traditionellen Wohnhäuser im historischen Ortskern verfügen üblicherweise nicht über einen Balkon. Balkone und Terrassen wurden meist in späterer Zeit angebaut, ebenso stammen Vordächer zur Überdeckung von Eingängen oder Terrassen meist aus späterer Zeit.

Es gibt somit für Balkone, Balkonverkleidungen und Vordächer, besonders bei der vor dem 19. Jahrhundert stammenden Bausubstanz, keine historischen Vorbilder. Oftmals wirken diese Elemente durch die Verkleidungen mit neueren Materialien oder ortsfremden Gestaltungen störend im Ortsbild.

Materialien wie Kunststoff, Glas oder Metall für den Eingangsbereich sind nur für Elemente denkbar, die sich der grundsätzlichen Gebäudegestaltung unterordnen.

Untypisch und das Ortsbild oftmals störend sind flächige Balkonverkleidungen aus Kunststoff oder Metall mit modernen Zierelementen.

Negativbeispiel: unpassende Balkonbrüstung und Kunststoffüberdachung

Empfehlung

- Erhalt und Pflege von historischen Baudetails
- Anbauten wie Balkone und Wintergärten sind als untergeordnete Bauteile in der gleichen Formensprache wie der Hauptbaukörper zu gestalten
- Flächige Balkonverkleidungen aus Kunststoff oder Metall mit modernen Zierelementen sind zu vermeiden
- Vordächer sollen sich als funktionelle, untergeordnete Bauteile in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen und sich in ihren Dimensionen dem Haupthaus unterordnen
- Bei der Verwendung moderner Materialien zurückhaltende Gestaltung bevorzugen

3.7 FARBGESTALTUNG

Fachwerk und Putz

Zurückhaltende Fassade im neueren Siedlungsbereich

Helle gedeckte Farben für Putz und Sockel

Putz und Farbe

Das Ortsbild von Eisingen ist wesentlich durch die Farbgestaltung der meist verputzten Fassaden bestimmt. Die Farbgestaltung der Fassaden verleiht einzelnen Straßenzügen und Teilbereichen des Ortes ihre individuelle Prägung. Die Fassaden haben traditionell meist eine warme Farbgebung in hellen Farben. Farbakzente in der Fassade werden lediglich durch Fenster- und Türgewände, die farbige Gestaltung der Fensterläden oder manchmal durch Gesimse und Ecklisenen gesetzt (Schmuckfarben). Kräftige oder dunkle Farben als Hauptfarbe des Gebäudes sind nicht üblich.

Störend für das Ensemble und zu vermeiden ist eine grelle oder auffällige Farbgebung der Gebäude in modernen oder kühlen Farbtönen sowie eine auf moderne Wirkung ausgelegte, betont auffallende Farbgebung. Schmuckelemente auf der Fassade wie andersfarbig abgesetzte Bereiche, Umrandungslinien etc. sind regionaluntypisch. Ebenso soll mit Beschriftungen und Werbeanlagen sparsam umgegangen werden.

Farbkonzept

Der Farbgebung der Fassaden kommt eine wichtige Aufgabe beim Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes eines Straßenzuges bzw. eines gesamten Quartiers zu. Das Zusammenwirken von Farben benachbarter Gebäude und Bauteile ist zu bachten. Bei der Neugestaltung einer Fassade ist somit die Berücksichtigung der umgebenden Bebauung unerlässlich. In einem Farbkonzept sollen für ein Gebäude die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt werden. Auch sonstige Fassadendetails wie Beschriftungen oder Werbeanlagen sollen in das Farbkonzept mit einbezogen werden.

Negativbeispiel: unpassende Farbgestaltung, zu moderne Gestaltungselemente prägen die Fassade

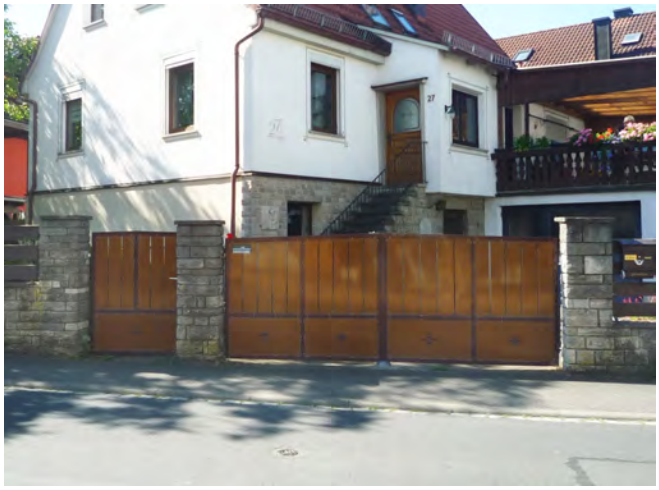
Empfehlung

- Natürliche, helle Farbtöne aus dem warmen Farbspektrum bevorzugen, keine reinen, leuchtenden Industriefarbtöne
- Abstimmen der Fassadenfarbe auf die natürliche Farbigkeit der Natursteine der Region
- Abstimmen von Dach- und Fassadenfarbe, Fassadenfarbe bevorzugt heller als Farbe der Dacheindeckung

3.8 TÜREN UND TORE

Eingangstüre Holz

Hoftor und Pforte aus Holzlatten



Hoftor und Pforte mit Pfeilern aus Naturstein

Türen

Traditionell betrat man ein Anwesen über den Hof. Somit übernahm die Eingangspforte oder das Hoftor eine repräsentative Funktion. Die eigentliche Haustüre ins Wohnhaus hatte eine untergeordnete Bedeutung. Wichtiger ist somit die Gestaltung des Hoftores mit einem großen Tor für Fahrzeuge (früher: landwirtschaftliches Gerät) und einer kleineren Pforte für Fußgänger. Manchmal verfügt auch das große Hoftor über einen eigenen kleinen Öffnungsflügel für Besucher (Fußgänger).

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

Türen oder Türelemente aus Kunststoff oder die Verwendung auffälliger Stahl-, Glaskonstruktionen mit modernen Zierelementen passen nicht ins traditionelle Ortsbild.

Hoftore, Hofabschlüsse zum Straßenraum

Die geschlossenen Baulinien der Hauswände und Einfriedungen zum Straßenraum hin prägen das Erscheinungsbild des Ortes. Sie definieren den Straßenrand und somit den öffentlichen Raum.

Die oft massiven Einfriedungen schaffen den Übergang zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlichem Straßenraum. Ein Aufreißen dieser Raumkante durch abweichende Gestaltung der Hofeingänge und Grundstückszufahrten oder eine von der Straße zurückgesetzte Stellung von neuen Gebäuden schadet nachhaltig dem Ortsbild.

Die Hoftore und Pforten sind traditionell als einfache Holzkonstruktion ausgeführt, die Gewände und Torpfosten aus Naturstein.

Negativbeispiel: Hoftor in unpassender Farbgestaltung, zu moderne Gestaltungselemente und Materialien

Empfehlung

- Historische Eingangstüren erhalten und restaurieren
- Holztüren bevorzugen
- Gestaltung des Eingangsbereichs passend zum Gebäude und dem traditionellen Umfeld
- Ortsfremde Materialien vermeiden und ggf. ersetzen
- Erhalt und Sanierung von historischen Toranlagen

3.9 EINFRIEDUNGEN

Holzlattenzaun

Mauer Naturstein mit Zaunelemente aus Metall

Holzlattenzaun

Einfriedungen

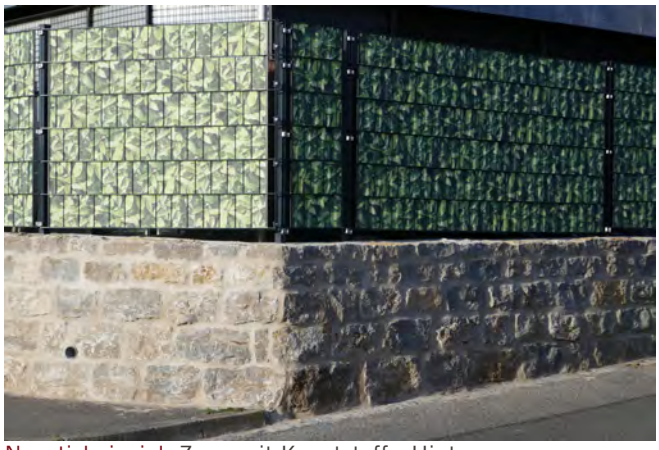
Durch die Einfriedung wird die Privatsphäre der privaten Höfe und Gärten gewahrt, jedoch haben Einfriedungen auch großen Einfluss auf das öffentliche Straßenbild und prägen wesentlich die Wahrnehmung eines Ortes. Der Höhe und Materialität von Einfriedungen kommt somit eine große Bedeutung zu.

So wirken Einfriedungen aus natürlichen Materialien, wie z.B. Holzzäune oder traditionell handwerklich gefertige Metallzäune oder Bepflanzungen mit heimischen Hecken einladend und werten das gesamte Ortsbild auf

Diese eher offen gestaltete Einfriedungen schaffen ein abwechslungsreiches Umfeld. Die Kombination mit einer Hinterpflanzung („lebender Zaun“) oder eine Einfriedung in Form einer Hecke ermöglicht Sichtschutz und stellt zugleich eine Aufwertung für den Straßenraum dar.

Heimische Hecken können Vögeln und Kleintieren Unterschlupf und Nahrung bieten sowie als Brutplatz dienen. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen in Bodennähe ist z. B. für Igel von großer Bedeutung. Ebenso können unverfugte Mauern einen artenreichen Lebensraum darstellen. Bruch- und Natursteinmauern sind ein Rückzugsort für Eidechsen, Hohlräume bieten Hummeln ein Zuhause. Trockenresistente Pflanzen wie z.B. der bienenfreundliche Mauerpfeffer bilden mit der Zeit einen dichten, blühenden Bewuchs.

Ortsuntypisch und störend sind industriell gefertigte Metallzäune, Kunststoffverkleidungen (auch als Bespannung) oder grelle Farben und moderne Zierelemente. Auch Einfriedungen oder ein Sichtschutz aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen stellen einen deutlichen Fremdkörper im gewachsenen Ortsbild dar. Diese Arten von Einfriedungen wirken wenig individuell oder einladend und mindern die Aufenthaltsqualität für Anwohner sowie den Fuß- und Radverkehr.



Negativbeispiel: Zaun mit Kunststoff - Hinterspannung

Negativbeispiel: geschlossene Einfriedung stört das Ortsbild

Empfehlung

- Gestaltung und Farbe der Einfriedungen passend zur Farb- und Formensprache des Gebäudes wählen
- Bei der Verwendung moderner Materialien zurückhaltende Gestaltung bevorzugen
- Bei Zäunen sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung zu bevorzugen
- Künstliche und untypische Materialien vermeiden

3.10 FASSADENBEGRÜNUNG, FREIFLÄCHEN UND GÄRTEN

Fassadenbegrünung

Gepflegter Vorgarten

Durchlässiger Zaun mit Begrünung

Fassadenbegrünung

In dicht bebauten historischen Ortskernen ist die Fassadenbegrünung ein wichtiges Gestaltungselement um dem Ortsbild Leben zu verleihen und den Wechsel der Jahreszeiten auch im 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.

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 und keine nennenswerten privaten Grünstrukturen. Die Freiflächen sind oftmals noch durch Pflaster oder Asphaltbelag versiegelt. Bei Neugestaltungen von Freiflächen im privaten Bereich sind großflächige Versiegelungen jedoch nicht mehr gerechtfertigt.

Privaten Hausgärten nehmen in der Summe etwa 2% der Fläche der Bundesrepublik Deutschland ein – dies entspricht der Gesamtfläche aller Naturschutzgebiete – wodurch sie eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und die Biodiversität besitzen. Jeder private Hausgarten kann einen Beitrag als Lebensraum für verschiedenen Tierarten wie kleinere Säugetiere (Igel), Vögel oder Insekten leisten. Auch für den natürlichen Wasserkreislauf sind naturnahe Gartenflächen von Bedeutung. Die Ausbildung von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder anderen Materialschüttungen, die mit Folien gegen den natürlichen Boden abgedichtet werden um Bewuchs fernzuhalten, erfüllen die vorgenannten Anforderungen nicht und sollen daher vermeiden werden. Sie wirken störend auf das Ortsbild und sind im Hinblick auf Klimaerwärmung und Artschutz abzulehnen. Die Großteils unbegrünten Schotterflächen heizen sich zudem bei Sonneneinstrahlung stark auf und tragen so weiter zur sommerlichen Überhitzung des Wohnumfeldes bei.

Vielmehr sollte es Ziel sein, mit einer standortgerechten und möglichst insenktenfreundlichen Pflanzenwahl zur Aufwertung und Auflockerung des Ortsbildes und der Sicherung von Lebensräumen beizutragen.

Negativbeispiel: Schotter, Kunstrasen

Empfehlung

- Fassadenbegrünung nach traditionellem Vorbild erhalten bzw. anbringen, auch als Gestaltungselement bei Neu- und Umbauten berücksichtigen
- Verwendung traditioneller Arten wie Weinreben oder Rosen, Spalierobst für die Fassadenbegrünung
- Entsiegelung privater Freiflächen anstreben, Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränken. Besser Pflasterfläche als Asphalt
- Hausbäume erhalten / anpflanzen, Schutz und Erhalt vorhandener Großbäume
- Bäume für den Hof oder Hausgarten: v.a. traditionelle heimische Laubbaumarten (z.B. Sommer- oder Winterlinde) oder Obstgehölze
- Strauchpflanzungen: standortgerechte Blüten- und Fruchtgehölze, möglichst freiwachsend
- Pflanzflächen: standortgerechte Stauden und einjährige Sommerblumen, in Anlehnung an traditionelle Bauerngärten.

3.11 ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

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 der Fassade, oftmals auch der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke 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 und leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO_2 Ausstoßes.

Fassadendämmung

Eine wichtige Maßnahme zur energetischen Modernisierung ist grundsätzlich die Dämmung der Fassade. Das Anbringen einer Außendämmung kann jedoch die Gestaltung der Fassade durch Verändern der Proportionen sowie Überdecken von prägenden Fassadendetails nachhaltig beeinträchtigen. Gerade bei denkmalgeschützten oder deutlich 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 Kompensation kann die Nutzung regenerativer Energien zur Deckung des restlichen Energiebedarfes dienen.

Nutzung solarer Energie

Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiger Baustein für die Gebäudesanierung. Die Nutzung solarer Energie, besonders Solaranlagen auf Dachflächen, wird im historischen Umfeld jedoch häufig kontrovers diskutiert und oftmals als Fremdkörper in der historischen Dachlandschaft empfunden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels nimmt die Bedeutung der solaren Energiegewinnung zu und muss auch bezüglich des Ortsbildes neu bewertet und gewichtet werden.

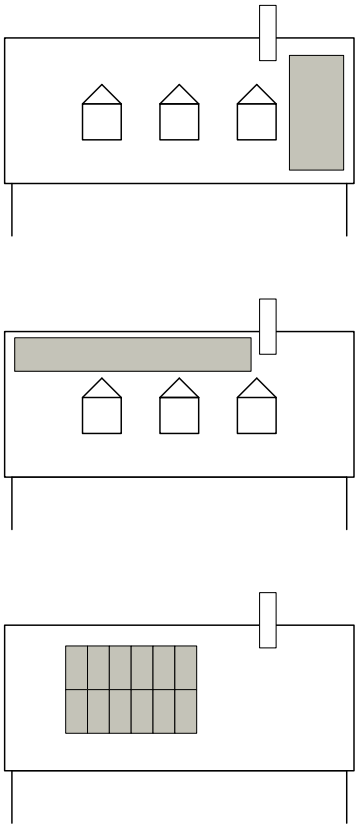
Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung tragen wesentlich zu einer Verbesserung der Energiebilanz bei Altbauten bei. Als Bestandteil der stationären Haustechnik leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien sowie zur CO_2 - Einsparung. Eine Anlage zur Warmwasserbereitung benötigt in der Regel nur 2 bis 4 Elemente und beansprucht somit eher wenig Fläche.

Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung werden dagegen in der Regel an das allgemeine Stromnetz angeschlossen, womit Anlage und Verbrauchsstelle räumlich unabhängig voneinander sind. Sie nehmen auch einen weitaus höheren Teil der Dachfläche ein.

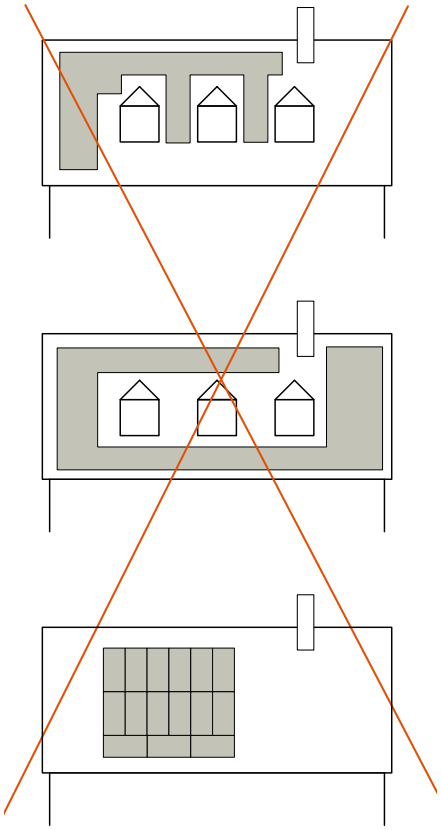
Generell ist im Bereich von historischen Ortskernen ein sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) unerlässlich. Eine sorgfältige Konzipierung der Modulanordnung ist notwendig, um das Bild einer ruhig gestalteten Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen. Es ist darauf zu achten, dass die Module zusammenhängend und ohne Aussparungen oder Versätze und in gleichgerichteter Reihung angeordnet werden, um die gewünschte ruhige Dachlandschaft möglichst wenig zu stören

Gleichmäßige Anordnung ohne Versätze und Aussparungen

Mögliche Anordnung von Modulfeldern



So nicht:



Negativbeispiele: Ungeordnete PV Anlagen verunklaren Dachlandschaft

Empfehlung

- Überliefertes Erscheinungsbild und charakteristische Merkmale der Fassade bei einer Fassadensanierung erhalten
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in ihrer Dimensionierung auf den Energieverbrauch im Gebäude abstimmen, bevorzugt als untergeordnete Elemente in der Dachfläche
- Anordnung als rechteckige Modulfelder in gleichmäßiger Reihung der Module ohne Aussparungen oder Versätze
- Anordnung der Modulfelder firstparallel ohne Wechsel der Verlegerichtung
- Je Dachfläche nur ein Modulfeld

ANHANG 1: KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Eisingen zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen

I. Räumlicher Geltungsbereich

§ 1 Begriff

Der räumliche Geltungsbereich des Fördergebietes entspricht dem in der Anlage dargestellten Umgriff.

II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziel der Förderung

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

(2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns von Eisingen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und der Baukultur unterstützt werden. Dazu gehören Maßnahmen wie die Gestaltung der Häuserfassaden, die die Sanierung des 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 mit ortstypischem und ortsbildprägendem Charakter. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden einschließlich von Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, an Hoftoren und Hofeinfahrten, an Einfriedungen und Außentreppen.
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.

Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10. v.H. der reinen Bauleistungen anerkannt.

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

§ 4 Grundsätze der Förderung

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

1. Dacheindeckung
2. Fassadengestaltung
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 des Gestaltungsleitfadens entstehen. Abweichend hiervon wird jedoch bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand der Bauelemente zugrunde gelegt.

(4) Für die Finanzierung des Gesamtmaßnahme gilt:

Bis zu 30 v. H. der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 20.000 €, werden von der Gemeinde als Zuwendung übernommen.

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

III. Verfahren

§ 6 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfanges nach ist die Gemeinde Eisingen.

§ 7 Verfahren

(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Eisingen.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Eisingen und des von ihr beauftragten Sanierungsberaters bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

(3) dem Antrag ist beizufügen:

1. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit zeitlicher Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche 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 Eisingen 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 Eisingen 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 begon-nen 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 Eisingen behält sich Teilzahlungen vor.

IV. Fördervolumen; zeitlicher Geltungsbereich

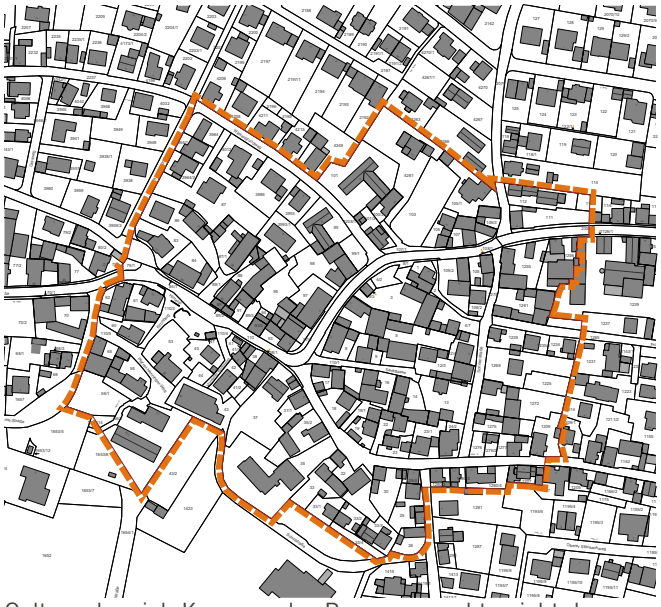
§ 8 Fördervolumen

Das Fördervolumen wird jährlich im Haushalt der Gemeinde Eisingen festgelegt.

§ 9 Zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm tritt ab dem ..... in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

Eisingen, den.....



Geltunsgbereich Kommunales Programm - ebtspricht der Abgrenzung Sanierungsgebiet

ANHANG 2: HINWEISE ZU FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Fördermöglichkeiten

Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms
Ansprechpartner: Gemeinde Eisingen

Förderung als Einzelmaßnahme im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms
Ansprechpartner: Gemeinde Eisingen

Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes, einschließlich Entschädigungsfonds,
Ansprechpartner: Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde

Wohnungsbauförderung,
Ansprechpartner: Landratsamt Würzburg

Innenetwicklungsstrategie Landkreis Würzburg
Ansprechpartner: Landratsamt Würzburg

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

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 (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

Gemeinde Eisingen
Pfarrer-Henninger-Weg 10
99249 Eisingen

Landratsamt Würzburg
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
www.landkreis-wuerzburg.de
0931 8003-0

Untere Denkmalschutzbehörde
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
www.landkreis-wuerzburg.de
0931 8003-5417