



Markt **Oberelsbach**

Natur erleben. Zukunft gestalten.

# Gestaltungshandbuch

+ KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM  
+ INTEGRIERTE GESTALTUNGSSATZUNG

Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm  
mit Mitteln des Freistaates Bayern

04 | 2023



# IMPRESSUM

## SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Schirmer | Architekten + Stadtplaner GmbH  
Huttenstraße 4  
97072 Würzburg

T 0931 . 794 07 78 - 0  
F 0931 . 794 07 78 - 20

info@schirmer-stadtplanung.de  
www.schirmer-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. (FH) Architektin Alexandra Franzke  
M.Sc. Stadtplaner Mathias Dargel

.....  
Bildrechte: Karten, Grafiken und Bilder soweit nicht  
anders angegeben, bei Schirmer Architekten und  
Stadtplaner GmbH

.....  
Druck und Bindung  
bonitasprint GmbH, Würzburg

.....  
April 2023  
Im Auftrag der Marktgemeinde Oberelsbach

.....  
Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm  
mit Mitteln des Freistaates Bayern.



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## VORWORT

Björn Denner, Erster Bürgermeister

<b>1</b>	<b>WAS PRÄGT DEN ALTORT OBERELSBACH?</b> .....	<b>06</b>
	Das Gefüge des Ortes früher und heute	08
	Orts- und Baustruktur	12
	Historische Bautypologien	14
	Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude	18
<b>2</b>	<b>GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>20</b>
	Dach	22
	Dachaufbau	26
	Solaranlage	30
	Fassade (Gliederung / Material / Farbe)	32
	Fenster	38
	Schaufenster	40
	Werbeanlage	42
	Türe und Tor	46
	Fassadenbegrünung	48
	Einfriedung	50
	Hof	52
	Hoftor	54
	Garten und Vorgarten	56
<b>3</b>	<b>GESTALTUNGSBEISPIEL</b> .....	<b>58</b>
	Gebäude- und Fassadengestaltung	60
	Freiflächengestaltung	64
<b>4</b>	<b>KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM</b> .....	<b>66</b>
<b>5</b>	<b>GESTALTUNGSSATZUNG</b> .....	<b>72</b>
<b>6</b>	<b>ANLAGE</b> .....	<b>84</b>
	Denkmalliste (Auszug)	86
	Geltungsbereich der Gestaltungssatzung / des Kommunalen Förderprogramms	87



# VORWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger, jeder Ort besitzt seinen eigenen unverwechselbaren Charakter und ist das bauliche Zeugnis einer jahrhundertelangen Geschichte. Wie im Gesicht eines Menschen lassen sich auch im Bild eines Ortes Persönlichkeit und Charakter erkennen. Neben dem Gefüge der Straßen, Plätze und Bauten tragen auch die Gestalt, das Material und die Farbe der Gebäude zur Unverwechselbarkeit bei. Nur wer diese gewachsenen baulichen und gestalterischen Traditionen seines Ortes versteht, kann ihn angepasst, landschaftstypisch und nachhaltig in die Zukunft führen.

Ich freue mich, Ihnen das Gestaltungshandbuch für den Altort Oberelsbach vorstellen zu können. Es ist ein wahrer Werkzeugkoffer geworden, mit dem wir die Identität unserer Gemeinde stärken und sie gleichzeitig modern weiterentwickeln können. Gemeinsam wollen wir die Wohn- und Lebensqualität im Altort von Oberelsbach steigern und das ortstypische Antlitz unserer Gemeinde betonen.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch zeigt Ihnen Möglichkeiten der ortsgerechten Gebäude-Gestaltung auf oder soll Ihnen Anregungen für die Umgestaltung von Freiflächen geben. Die gezeigten Beispiele sollen Sie ermutigen, auch Ihrem Haus ein freundliches Gesicht zu geben oder den Außenbereich gestalterisch aufzuwerten.

Eine erfolgreiche Ortsentwicklung braucht den persönlichen Einsatz und die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger. Der Markt Oberelsbach gibt den privaten Eigentümern mit dem Gestaltungshandbuch und mit einem kommunalen Förderprogramm konkrete Anregungen und Hilfen in die Hand, um unsere Heimat zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Ich lade Sie ganz herzlich zu dieser konkreten Mitgestaltung und Erneuerung unseres Altortes ein und bedanke mich bereits jetzt recht herzlich für Ihr Engagement.

Wir wollen gemeinsam, bürgerschaftlich und kommunal, das Antlitz des Marktes Oberelsbach prägen!



Björn Denner  
Erster Bürgermeister



# 1

Was prägt den Altort  
Oberelsbach?



### Das Gefüge des Ortes früher

Der Ortsgrundriss aus dem Jahr 1849 zeigt Oberelsbach in seiner historischen Siedlungsform als kleinbäuerlich strukturiertes Haufendorf. Neben einfachen Bauernhäusern und Hofstellen in dichter Stellung gab es zudem einige Sonderbauten. Insbesondere die Pfarrkirche St. Kilian und das Valentin-Ratgeber-Haus traten, auf einer Anhöhe gelegen, als städtebauliche Sonderbausteine deutlich hervor und markierten zugleich den Siedlungsursprung sowie die soziale und religiöse Mitte des Ortes.

Durch die einstige Ortsbefestigung mit drei Toranlagen war der Siedlungsbereich sichtbar gefasst. Der Übergang in die Kulturlandschaft war damit baulich definiert. Zahlreiche Nutz- und Bauerngärten sowie kleinere Grünräume waren innerhalb und außerhalb der alten Ortsbefestigung angesiedelt.

Abb. oben

Der Markt Oberelsbach um 1930 - links im Bild die weithin sichtbare barocke „Rhönbasilika“, im Bildvordergrund die „Vorstadt“ an der Straße nach Sondernau

Abb. auf diesen Seiten soweit nicht anders angegeben: Markt Oberelsbach (2012), *1200 Jahre Markt Oberelsbach*



Abb. rechts

**Urkataster von 1849**

(Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern)

1 Kath. Pfarrkirche St. Kilian (1765-1784) / Kirchhofmauer mit Toranlage 2. Hälfte 16. Jh.

2 Valentin-Rathgeber-Haus / ehem. Pfarrhaus und Schule als herrschaftlicher Renaissance-Bau, erbaut um 1611

3 Ortsbefestigung mit Mauer und Toranlagen

Abb. 2

Gasthaus „Bayerischer Hof“ als Mittelpunkt gesellschaftlichen und kulturellen Lebens und Hoffnungsträger in Zeiten zunehmender touristischer Bedeutung. (Aufnahme um 1900)



Abb. 3

Markttreiben in der alten Hauptstraße, heute Marktstraße. Jahrmärkte in Oberelsbach haben eine lange Tradition und wurden auch aus umliegenden Gemeinden besucht. (Aufnahme 1912)

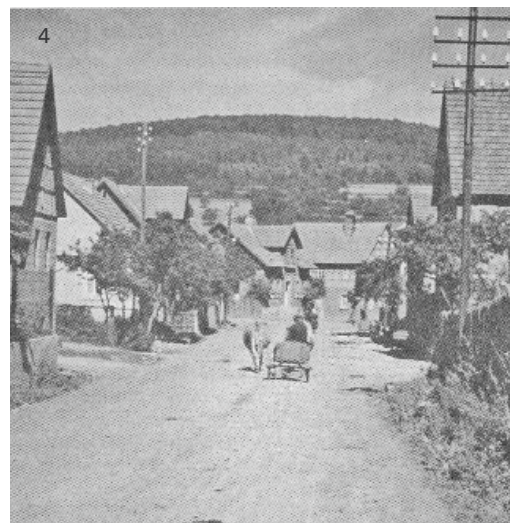


Abb. 4

Die „Vorstadt“ als erste Siedlungserweiterung. Die Aufnahme dokumentiert die landwirtschaftliche Prägung mit Bauernhäusern und Hofstellen. (Aufnahme 1. Hälfte des 20. Jh.)



Elsbach

Schwarzplan - das Ortsgefüge im Jahr 1849  
(Datengrundlage: Urkataster)



Schwarzplan - das Ortsgefüge im Jahr 2022  
(Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern)

### Das Gefüge des Ortes heute

In der Gegenüberstellung der Schwarzpläne von 1849 bis heute ist die bauliche Entwicklung gut abzulesen. Erste, größere ortsbildverändernde Maßnahmen wurden im Zuge des Wiederaufbaus nach einem Brand im Jahr 1895 unternommen. Hier kam es u.a. zur Entstehung einer Vorstadt an der Straße nach Sondernau sowie zu Neuanlegungen geräumiger Straßen. Aber auch die Bauweise selbst veränderte sich. Der weitgehend typischen Fachwerkarchitektur folgten nun auch massive Gebäude mit zumeist Sichtziegelmauerwerk.

Sichtbar gewachsen ist Oberelsbach erst in den 50 / 60er Jahren infolge geordneter Siedlungserweiterungen (B-Plan) durch die Neuausweisung von Baugebieten. Neben Wohnsiedlungen entstanden im weiteren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Dienstleistungs- und Versorgungsangebote und ein Gewerbegebiet. Die neueren Bauten setzen sich zum Teil durch Maßstäblichkeit und Proportion von der ursprünglichen Bebauung ab.

Der historische Altort als städtebauliche Einheit und räumliche sowie kulturhistorische Mitte ist dennoch deutlich abzulesen und von den umliegenden Siedlungsgebieten zu unterscheiden.

Abb. 1  
Die historische Mitte mit Pfarrkirche und Valentin-Rathgeber-Haus.  
(Quelle: Sabrina Pörtner)

Abb. 2  
Das Rathaus am Marktplatz nach dem Umbau mit energetischer Sanierung.  
(Quelle: Sabrina Pörtner)

Abb. 3  
Das *Biosphärenzentrum Rhön Haus der Langen Rhön* informiert mit einer ständigen Ausstellung über das UNESCO-Biosphärenreservat Rhön.  
(Quelle: Flavio Burul)

Abb. 4  
Die Umweltbildungsstätte *Rhöniversum*  
(Quelle: Samuel-Becker)

1



2



4



3





Parzellenstruktur

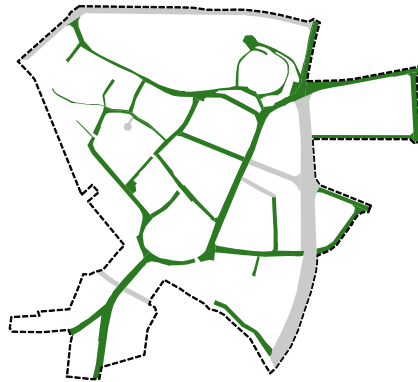
### Ortsgefüge

Jeder Ort hat sein spezifisches räumliches Gefüge, das sich im Ortsgrundriss niederschlägt und Aufschluss über städtebauliche Qualitäten und die geschichtliche Prägung des Ortes gibt.

Anordnung, Form und Maßstab der Straßen und Wege, die Dichte der Gebäudegruppen, die Größenordnung von Grünflächen, die Gliederung der Einzelgebäude, die Verteilung und Form größerer Plätze oder Freiflächen prägen wesentlich das äußere Erscheinungsbild und geben Aufschluss über städtebauliche Qualitäten und die geschichtliche Prägung des Ortes.

### Orts- und Baustruktur

Das historische Ortsgefüge Oberelsbachs ist erkennbar geblieben. Bewahrt wurden die kleinteilige, unregelmäßige Parzellenstruktur,



Erschließungsstruktur

die engen Erschließungsgassen, die Bebauung mit Gebäuden in dichter Stellung, die durch Größe und Proportion Bezug zueinander nehmen sowie die Baufuchten und zum Teil die geschlossenen Raumkanten.

Auch die Nebengebäude sind ein wichtiger Teil des Gefüges, die in großer Anzahl noch heute von der landwirtschaftlichen Prägung der einstigen Bauerngemeinde zeugen.

Mit den Siedlungserweiterungen Anfang des 20. / 21. Jahrhunderts veränderte sich der Ortsgrundriss. Die planmäßige Ausdehnung folgt nun einem linearen Erschließungsraster bzw. mit weitgehend rechteckigem Parzellenzuschnitt. Die Bebauung wird aufgelockert und die Gebäude freistehend auf den Grundstücken angeordnet. Stra-



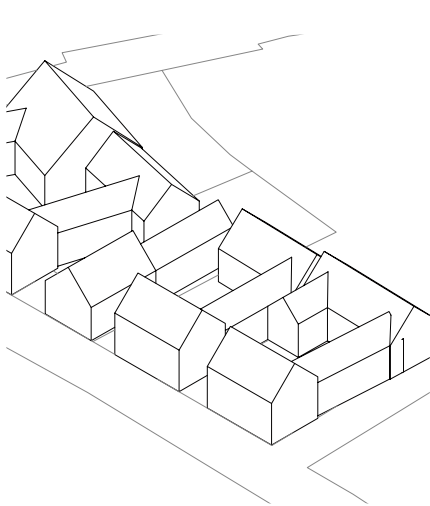
Bebauungsstruktur mit Haupt- / Nebengebäuden

ßen wurden befestigt, die Häuser modernisiert. Durch die einheitlichen Baufuchten und die weitgehend bauliche Geschlossenheit wurden dennoch historische Bauprinzipien bewahrt.

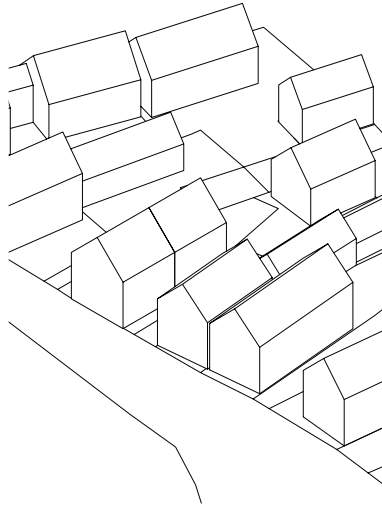
Nicht immer konnte ein qualitatives Weiterbauen gelingen, das auf die vorhandene örtliche Bautradition aufbaut und das Bauvorhaben durch Maßstäblichkeit und Proportion in die vorhandene Ortsstruktur integriert.



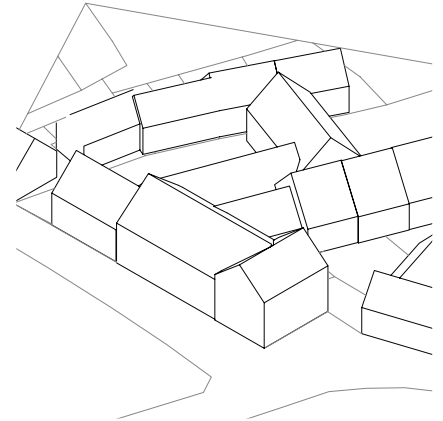
Das historische Ortsbild in der ehem.  
Kirchgasse, heute Hauptstraße, mit Blick  
nach Norden (um 1920) - die Gebäude in  
enger Reihung bilden durch einheitliche  
Baufuchten einen gefassten Straßenraum.  
Markt Oberelsbach (2012),  
*1200 Jahre Markt Oberelsbach*



1



2 / 3



4

### Historische Bautypologien

Der Altort Oberelsbach ist Jahrhunderte alt. Viele Generationen haben hier gewohnt und gebaut. Dabei hat sich mit der Zeit eine eigene ortstypische Sprache der Gestaltung entwickelt: eine Mundart des Bauens.

Form und Proportion der Häuser, ihre Anordnung auf dem Grundstück und selbst die Gestaltung der Fassade und des Daches folgten örtlichen Mustern, die sich über die Jahre bewährt hatten. Das Wissen darüber hat über Jahrhunderte das Bauen begleitet und das Bild des Marktes geprägt.

### Haus- und Hofstellen

Der ursprüngliche, kleinbäuerlich strukturierte Altort war geprägt durch einfache Haus- und Hofstypen mit bescheidener Formsprache. Vor allem das zweigeschossige, trauf- oder giebelständige Gebäude mit steilem Satteldach war und ist auch heute noch ein typischer Ortsbaustein im baulichen Gefüge.

Durch die typische Dreiteilung ländlichen Wohnens in Wohnhaus, Stall und Scheune prägten neben den Wohngebäuden auch die Wirtschaftsgebäude das Ortsbild. Die Ausrichtung der Gebäude zueinander variierte, die Anordnung erfolgte mal seitlich, quer oder längs zum Hauptgebäude.

Daneben treten auch einige Sondergebäude in Erscheinung, die durch Anordnung, Ausrichtung, Proportion und Dachform im Ortsgefüge hervortreten.

### Haus- und Hofstypen (18./19. Jh.)

Die typischen Ortsbausteine sind das trauf- oder giebelständige, 2-geschossige Gebäude mit steilem Satteldach. Unterschiede gibt es vor allem hinsichtlich der Gehöftform.

#### Gebäudetyp 1 - Winkelgehöft

(v.a. 2- und 3-Seithof)

Die Einzelbauten bilden einen rechteckigen Hofraum, der an min. 2 Seiten nach außen abgeschlossen ist.

#### Gebäudetyp 2 - Doppelhofreiten

Gebäude mit getrennten, wirtschaftlichen Einheiten / Eigentumsverhältnissen (Parzellen- / Gebäudeteilung)

#### Gebäudetyp 3 Einfirsthof

Die typische Teilung eines Bauernhauses in Wohn-, Stall- und Speicherfunktion ist in einem Gebäude zusammengefasst

#### Sondergebäude 4

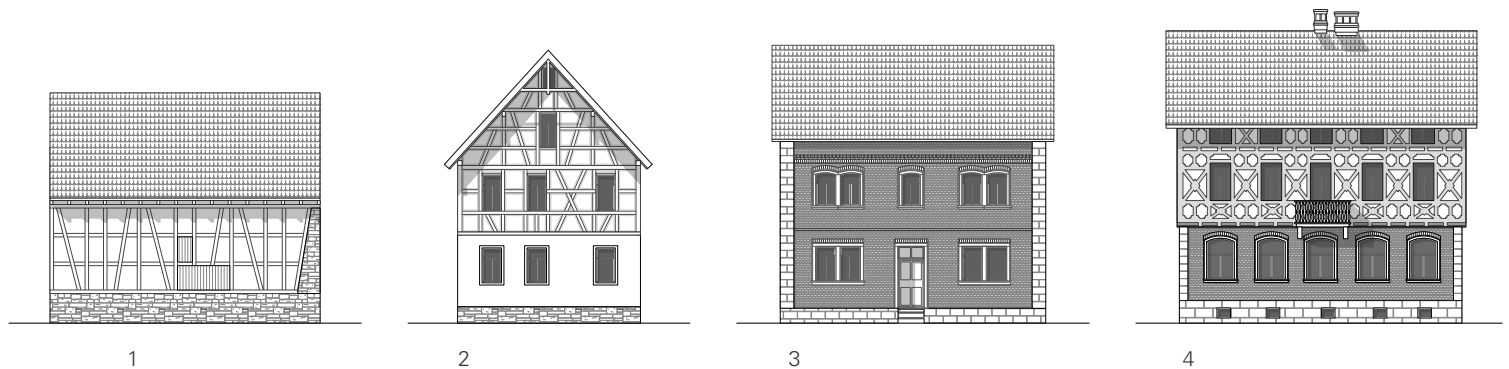
Das Gasthaus „Bayerischer Hof“ setzt sich als städtebaulicher Sonderbaustein deutlich von der übrigen Bebauung ab



Abb. rechts  
 Kolonialwaren Sigmund Kistner um 1920  
 Markt Oberelsbach (2012),  
 1200 Jahre Markt Oberelsbach



Abb. rechts  
 Das Rödeltorhaus um 1920  
 Markt Oberelsbach (2012),  
 1200 Jahre Markt Oberelsbach



## Gebäudegestalt und Fassadenbild

Neben städtebaulichen und baustrukturellen Aspekten wird das Ortsbild ebenso durch die Bauweise, die verwendeten Materialien, die handwerkliche Ausführung sowie durch die Oberflächengestaltung der Gebäudeelemente wie Dach, Fassade und Öffnungen geprägt.

Hier haben sich in der Vergangenheit traditionelle Gestaltungsmuster entwickelt und bewahrt, die mit dem Leben im Ort, mit den Gebräuchen und der regionalen Kultur eng zusammenhängen. Dies ist die Sprache des Ortes, die lebendig gehalten werden soll.

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN ORTS- UND BAUSTRUKTUR

- Erhalt und Wiederherstellung der typischen Parzellenstruktur, Gebäudeproportion sowie Gebäudeausrichtung
- Erhalt und Wiederherstellung klarer Raumkanten durch Gebäude
- Zweigeschossige Gebäude mit Satteldach
- Einfache Baukörpergestaltung in ortstypischer Formsprache
- Keine Vor- und Rücksprünge oder größere Auskragungen in der Gebäudekubatur
- Anbauten sollten dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein
- Orientierung von Neubauten an historischer Umgebungsbebauung

## Fassadentypen (19. / 20. Jh.)

### 1 Wirtschaftsgebäude - Mischbauweise

Natursteinsockel, Fachwerkbauweise, Gefache-Füllung aus Ziegelmauerwerk oder verputzt

### 2 Wohngebäude - Mischbauweise

Natursteinsockel, Ziegelmauerwerk verputzt, Obergeschoss mit Sichtfachwerk

### 3 Wohngebäude - Massivbauweise

Sichtmauerwerk, z.T. mit Zierverbänden, Sockel / Eckquaderung aus Naturstein

### 4 Sondergebäude - Mischbauweise

Stattlicher Fachwerkbau mit massivem Sockelgeschoss in Ziegelbauweise, verputzt; Obergeschoss mit Zierfachwerk, Gefache verputzt, Gebäudeecken mit Eckquaderung in Naturstein im Erdgeschoss

Abb. rechts

Bauernhaus mit Sichtfachwerk in Unterelsbach aus der 1. Hälfte 19. Jh. (Baudenkmal)





## Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude

Im Sanierungsgebiet „Altort Oberelsbach“ sind 7 Gebäude in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen damit dem Denkmalschutz. Ein Bodendenkmal befindet sich im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Kilian mit ehem. Kirchhofbefestigung. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl ortsbildprägender Gebäude, die ebenfalls bauhistorisch wertvolle Einzelgebäude darstellen und in ihrem Erscheinungsbild der regionalen Bautradition entsprechen.

Grundsätzlich gilt: Für jede Art von Veränderungen an einem Baudenkmal oder im Nähebereich gelten die Bestimmungen Art. 4-6 BayDSchG. Es ist erforderlich, dass der Bauherr rechtzeitig

vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufnimmt. Auch für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Beratung erfolgt ebenfalls über die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. über das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD).

Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können oft ein Vielfaches der finanziellen Aufwendungen für herkömmliche Gebäude betragen. Daher bestehen Möglichkeiten, direkte und indirekte

Finanzierungshilfen zu beantragen und die zusätzlichen Belastungen zu mindern. Dabei ist darauf zu achten, dass die Finanzierungshilfen nur gewährt werden, wenn die Maßnahme vor Beginn mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt sind.

[Untere Denkmalschutzbehörde](#)  
Landratsamt Rhön-Grabfel  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Spörleinstraße 11  
97616 Bad Neustadt a. d. Saale

[Landesamt für Denkmalpflege](#)  
Landkreis Rhön-Grabfeld  
Referent: Christian Schmidt  
Telefon-Nr.: 0951/4095-21  
E-Mail: [Christian.Schmidt@blfd.bayern.de](mailto:Christian.Schmidt@blfd.bayern.de)



- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Denkmal (kein Gebäude)
- ortsbildprägende Gebäude  
Datengrundlage: ISEK 2021
- Umgriff des Sanierungsgebietes  
"Altort Oberelsbach"  
Beschluss vom 20.09.2021
- ohne Maßstab

Abb. oben von links nach rechts  
Kath. Pfarrkirche St. Kilian,  
Valentin-Rathgeber-Haus,  
Pfarrhof,  
Einfirsthof

Karte links  
Geltungsbereich der Gestaltungssatzung  
/ des Kommunalen Förderprogramms  
mit Darstellung der Baudenkmäler,  
Bodendenkmäler und ortsbildprägenden  
Gebäude

Informationen zu den einzelnen Baudenk-  
mälern in Anlage bzw. über den Bayeri-  
schen Denkmal-Atlas des Bayerischen  
Landesamtes für Denkmalpflege ([www.  
geoport.al.bayern.de/denkmalatlas](http://www.geoport.al.bayern.de/denkmalatlas))



# 2

Gestaltungsempfehlungen



Die Dachlandschaft des Marktes Oberelsbach - die Gesamtwirkung im Zusammenspiel der Einzelbauten  
(Quelle: Markt Oberelsbach)

### Dächer

Wie der Ortsgrundriss prägt auch die Dachlandschaft maßgeblich das Erscheinungsbild des Ortes und entfaltet ihre Gesamtwirkung im Zusammenspiel der Einzelbauten. Insbesondere Gebäuden, deren Dächer vom öffentlichen Raum einsehbar sind oder eine Fernwirkung besitzen, kommt eine hohe gestalterische Bedeutung zu.

### Dachformen / Dachneigungen

Der Altort des Marktes wird durch eine differenzierte Dachlandschaft geprägt. Unterschiedliche Firstrichtungen und wechselnde Farben der Ziegel lassen ein lebhaftes Bild entstehen. Charakteristische Form an Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Scheunen ist das 40° - 55° steile, symmetri-

sche Satteldach. Als Schutz gegen Wind und Wetter hat es sich als typisch fränkische Dachform in der Vergangenheit bewährt. An Sonderbauten treten daneben vereinzelt Sonderformen in Erscheinung, die in der ansonsten ruhigen Satteldachlandschaft Abwechslung schaffen.

### Dachabschluss

Der obere Abschluss der Fassade im Übergang zur Dachfläche ist ein wichtiges Gebäudedetail. Zum einen hat die gestalterische Ausbildung maßgeblichen Einfluss auf die Gesamtwirkung des Baukörpers. Zum anderen müssen empfindliche Bauteile baukonstruktiv zuverlässig vor Witterungseinflüssen geschützt werden.

Ortstypische Dächer sind an Ortsgang und Traufe überwiegend durch geringe Dachüberstände gekennzeichnet. Die Dachabschlüsse weisen klare Kanten auf und sind zumeist geschlossen in Holz ausgeführt.

Die Ortsgangausbildung erfolgt durch eine Zahnleiste oder durch ein Wind- und Stirnbrett. Aber auch ein geringer Dachüberstand mit (auskragenden) Pfettenköpfen und verkleideter Untersicht ist typisch.

Der Dachabschluss an der Traufe ist zumeist mit einem hölzernen Traufkasten oder durch eine Traufbohle ausgeführt. An wenigen Häusern werden auch Sparrenköpfe sichtbar.



Ortgang mit Zahnleiste und Windbrett



Ortgang mit Wind- und Stirnbrett

**Dachabschlüsse**

1 Dachfirst  
Abschluss des Steildaches / Satteldaches, baulicher Abschluss durch den Firststein

2 Ortgang  
Abschluss geneigter Dachflächen zur Giebelwand

3 Traufpunkt  
horizontaler Dachabschluss zur Wandfläche

**Dachneigung**

ortstypische Dachneigungen betragen i.d.R. 40° - 55°





Ortgang mit Dachüberstand

Dachabschlüsse an Neubauten sind bevorzugt mit geringem Dachüberstand an Ortgang und Traufe auszubilden. Notwendige Verblechungen als Schutz im Übergang von Fassade zur Dachfläche sollten in filigraner Ausführung hergestellt werden, ohne den Gesamteindruck des Gebäudes zu stören.

Die Entwässerung ist durch eine traufseitig vorgehängte Regenrinne mit geradlinig nach unten führendem Fallrohr an der Traufseite hergestellt.

Die vielfältigen und oftmals anspruchsvollen handwerklichen Ausführungen im historischen Bestand erfordern langjährige Erfahrung. Baukonstruktive Details sollten stets dem Ziel einer

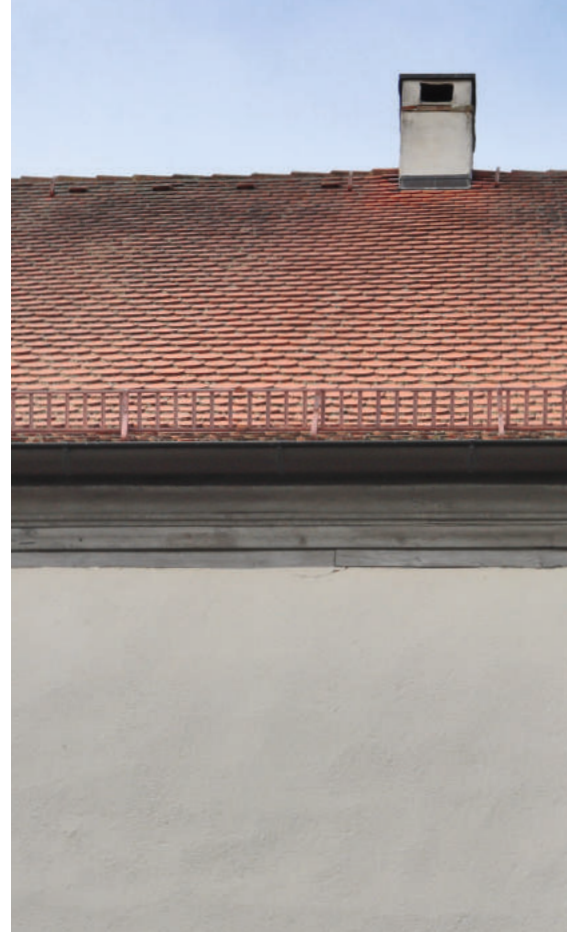
langlebigen Sanierung und der Bewahrung eines authentischen Erscheinungsbildes entsprechen.

#### Dacheindeckung

##### Material / Farbe / Art

Als historische Eindeckungsmaterialien finden vor allem Tonziegel, an Sondergebäuden auch Schiefer Verwendung. Die Farben beschränken sich auf natürliche Rot-, Rotbraun- und Anthrazittöne. Die Art der Dacheindeckung ist durch Biberschwanz- oder Ziegeldeckung in Form von Pfannen- oder Falzziegel bestimmt.

Die Verwendung typischer Eindeckungen und Farbtöne ist ein wichtiges Ziel in der Gebäudegestaltung. Eine dezente Unregelmäßigkeit in der Oberflächenstruktur und Farbe verleiht der



Profiliertes Traufgesims

Dachhaut eine lebhaftere und natürliche Erscheinung. Eingefärbte (engobierte) oder glasierte Ziegel sind untypisch und wirken sich ebenso wie dunkle Farbgebungen und glänzende Oberflächen nachteilig auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft aus.

Maßgebend für die Farbwahl ist jeweils die direkte Nachbarschaft. Neue Dacheindeckungen sollten sich in Material, Farbgebung, Form und Größe an der bestehenden Dachlandschaft orientieren und Bezug zum Gebäude nehmen.



## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN DACH

- Satteldach mit ortstypischer Dachneigung von 40 bis 55 Grad
- Geringe Dachüberstände an Ortgang und Traufe
- Kniestöcke max. H 0,50 m
- Dachränder mit Ortgang und Traufe in geschlossener Ausführung; Ausführungsdetails nach historischem Vorbild; Ortgangverblechung in filigraner Ausführung; kein Ortgangziegel, keine Verblendung durch Kunststoff, Faserzementplatten o.Ä.
- Verwendung naturfarbenen gebrannten Ziegels (naturrot, nicht engobiert, nicht glasiert)
- Verwendung ortstypischer Ziegelarten in auf das Gebäude abgestimmten Ziegelgrößen (Biberschwanz-, Hohlpfannen-, Hohlfalz- oder Doppelmuldenfalzziegel)
- Dämmung als Zwischensparrendämmung statt Aufsparrendämmung ausführen
- Ausbildung von Verblechungen in Kupfer, Zinkblech oder pulverbeschichtetem Metall (z.B. im Farbton DB 703)
- Dachbegrünung als Klimaanpassungsmaßnahme

Abb. oben

### Dacheindeckungen

hist. Eindeckung ohne Falz

1 Biberschwanz

2 Hohlpfanne

Eindeckung mit Falz

3 Hohlfalzziegel, Doppelmuldenfalzziegel



### Dachaufbauten

Historische Dächer zeigen aufgrund ihrer früheren Nutzung als einfache Lagerräume kaum Dachöffnungen oder Dachaufbauten. Mit dem Ausbau und der Nutzung der Dachräume zu Wohn- und Wirtschaftsräumen wurden zusätzliche Öffnungen für eine ausreichende Belichtung und Belüftung nötig. Dachaufbauten als untergeordnete Einzelelemente sollten sich in die umgebende Dachlandschaft sowie in die jeweilige Dachfläche einfügen.

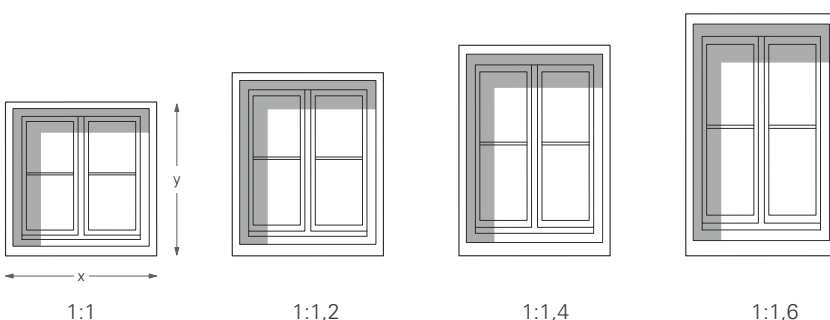
Durch die Baukörper- und Fassadengliederung sind bereits axiale Bezüge vorhanden, durch deren Aufnahme eine harmonische Anordnung erzielt werden kann. Aber auch Anzahl, Maßstäblichkeit und Proportion lassen sich hierüber bestimmen und angemessen ins Verhältnis setzen.

### Gaube

Gelungene Dachgauben fügen sich in die Dachfläche ein und zeichnen sich durch die Nähe zur Traufe aus. Nach dem Vorbild his-

Abb. oben

Durch eine zurückhaltende Gestaltung in Form, Farbe und Materialität lassen sich Dachaufbauten harmonisch in die Dachfläche integrieren - hier wurde unter Verwendung des gleichen Dacheindeckungsmaterials für Dach- und Dachaufbauten die Einbindung in die Dachfläche weiter verstärkt



Proportionen von Dachgauben mit unterschiedlichen Seitenverhältnissen im quadratischen Format (1:1) und in stehenden Formaten

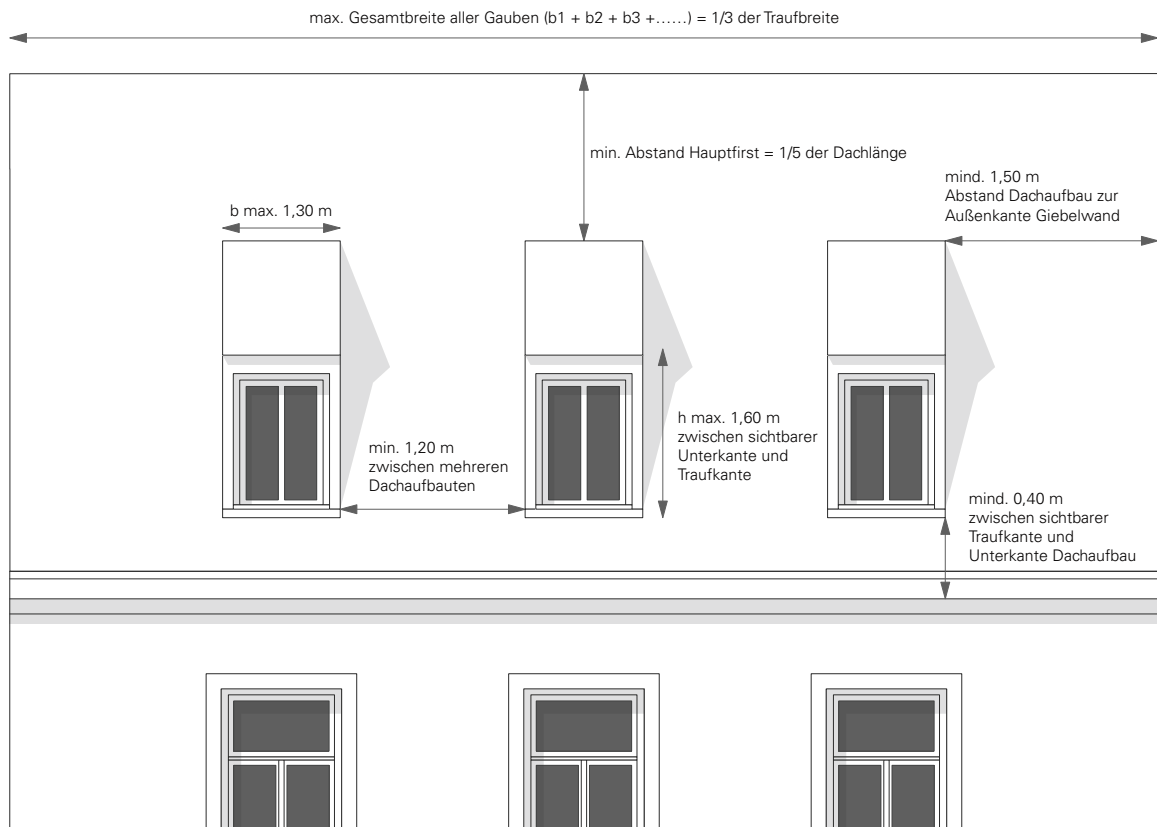


Abb. oben  
**Anordnung von Dachgauben**  
 Empfehlungen für eine möglichst ausgewogene Anordnung von Dachaufbauten

torischer Dachaufbauten sind dies in kleiner Form Schleppdach- oder Satteldachgauben. Bei entsprechender Gestaltung lassen sich auch einzelne Flachdachgauben in die Dachfläche integrieren.

### Zwerchhaus

Dachaufbauten als Zwerchhaus stellen eher die Ausnahme dar. Im Neubau sind Dachaufbauten in dieser Form gestalterisch schlüssig in das architektonische Konzept zu integrieren.

### Dachfenster

Dachflächenfenster können durch Größe und Anordnung sehr schnell die ruhige Wirkung des geschlossenen Daches stören und sollten bevorzugt auf rückliegenden, weniger einsehbaren Dachflächen Verwendung finden.

### Firstverglasung / Lichtband

Eine Firstverglasung ermöglicht den Blick zum Himmel und schafft blendfreie Lichtverhältnisse für das Wohnen und Arbeiten unter dem Dach. So dringt viel Licht ins Innere und die Dachfläche bleibt weitgehend ungestört. Um die Aufbauhöhe der Firstverglasung möglichst niedrig zu halten, sollten die Elemente flächenbündig in die Dach- oder Unterkonstruktion integriert werden.

### Dachloggia

Dachloggien wirken durch den tiefen Einschnitt in die Dachfläche in besonderer Weise störend. Im Bereich des Sanierungsgebietes (Beschluss: 2021) ist diese Form des privaten Freisitzes daher ausgeschlossen.



## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN DACHAUFBAUTEN

- Dachaufbauten als Schlepp-, Satteldach- oder Flachdachgaube
- Anordnung und Abmessung von Gauben: max. Gesamtbreite aller Dachaufbauten beträgt 1/3 der Traufbreite; max. Einzellänge 1,30 m; 1,50 m Mindestabstand zur Außenkante der Giebelwand; 1,20 m Mindestabstand zwischen mehreren Gauben; max. Höhe 1,60 m zwischen sichtbarer Unterkante und Traufkante; 0,40 m zwischen sichtbarer Traufkante und Unterkante Dachaufbau; Abstand Hauptfirst min. 1/5 der Dachlänge
- Stehende Formate (Seitenverhältnis von 1:1,2 bis 1:1,6)
- Schmale Ansichtsflächen; Ortgang mit geringem (oder ohne) Dachüberstand
- Gauben ca. 20 % kleiner als die Fassadenfenster
- Dachflächenfenster in stehenden Formaten; max. Größe von jeweils 2,0 m<sup>2</sup>; Anordnung im rückwärtigen Bereich, keine Beeinträchtigung des ruhigen Erscheinungsbilds der Dachlandschaft
- Firstverglasung flächenbündig in die Dach- oder Unterkonstruktion integrieren

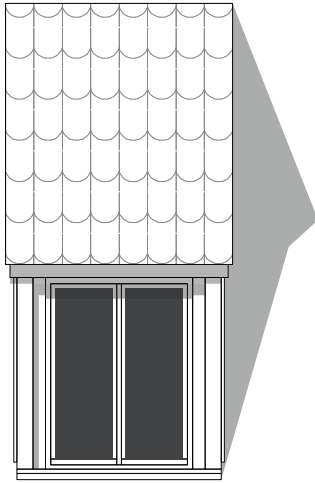
Abb. oben  
Vorbildliche Schleppdachgauben  
[www.clausarnoldarchitekt.de](http://www.clausarnoldarchitekt.de)

Abb. oben rechts  
Moderne Flachdachgauben können den Lichteintrag erhöhen - Größe und Material sollten auf die ortstypische Dachlandschaft abgestimmt sein

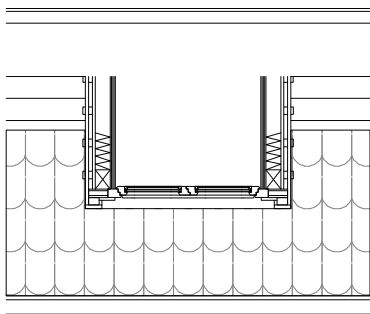
Bei einer Gaubensanierung bzw. bei einem Neuaufbau ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Gaubenkonstruktion zur Belichtungsfläche zu achten. Geringe Profilquerschnitte für schlanke Ansichtsflächen lassen sich u.a. durch folgende Maßnahmen herstellen:

- Wände möglichst als Sandwich-Konstruktion / Isolation zwischen den Sparren
- Ortgangausbildung mit minimaler Höhe und möglichst geringen Vorsprüngen
- Geringe Traufhöhen
- Dachanschlüsse mit wenig sichtbarem Blech ausführen
- Fensterkonstruktion mit feinen Profilen, Sprossen, Anschlägen

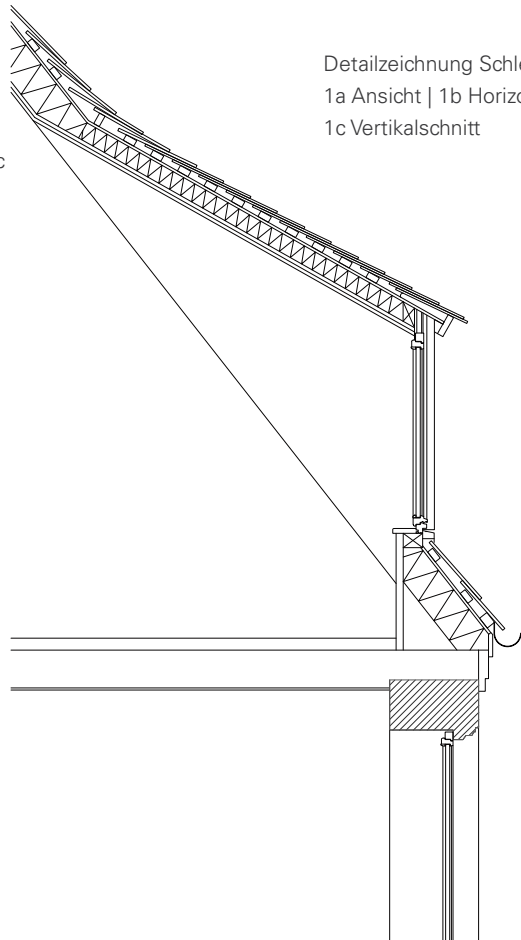
1a



1b

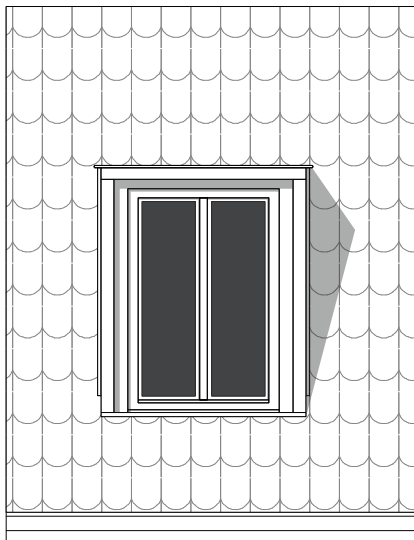


1c

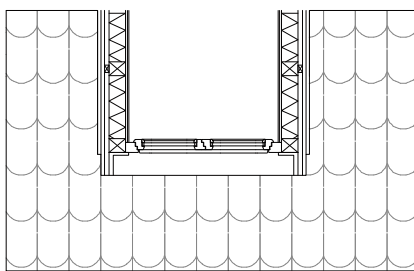


Detailzeichnung Schleppgaube  
 1a Ansicht | 1b Horizontalschnitt  
 1c Vertikalschnitt

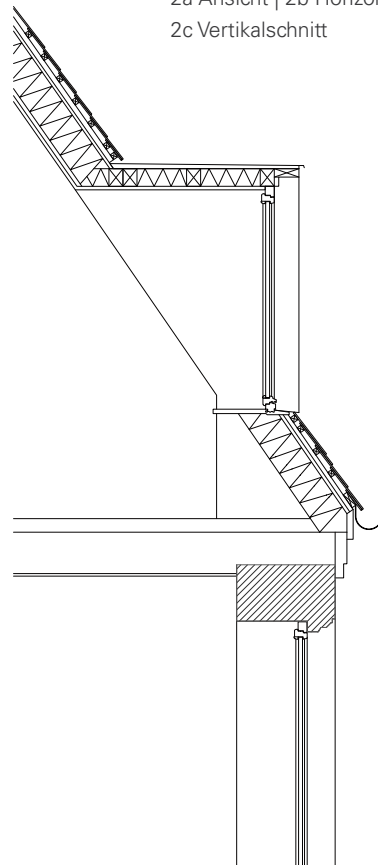
2a



2b



2c



Detailzeichnung Flachdachgaube  
 2a Ansicht | 2b Horizontalschnitt  
 2c Vertikalschnitt

## Solaranlagen

Die Energieversorgung wird zukünftig verstärkt durch erneuerbare Energien erfolgen. Bei Gebäuden in innerörtlichen Gebieten kommen gegenwärtig vor allem Fotovoltaikanlagen sowie Solarthermieanlagen zum Einsatz. Obgleich entsprechende Anlagen einen wichtigen Baustein im Ausbau regenerativer Energien darstellen, können die Anlagen die Erscheinung eines Gebäudes oder gar eines gesamten Ortsbildes erheblich beeinträchtigen.

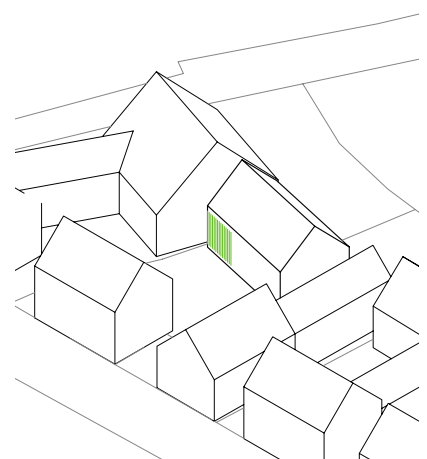
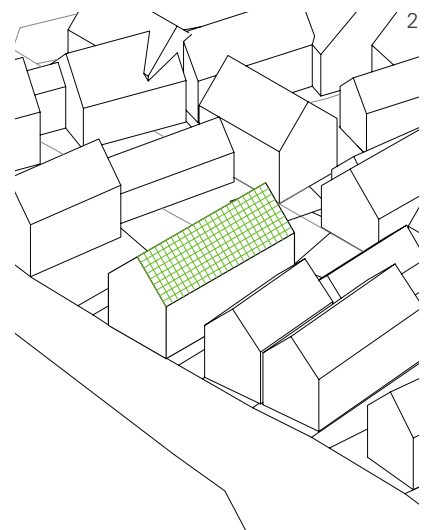
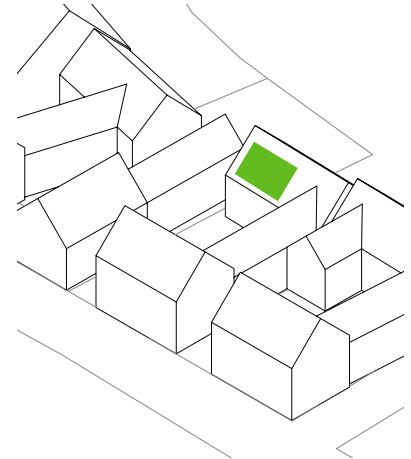
Fassadenschutz und Klimaschutz schließen sich dennoch nicht aus.

Unter Berücksichtigung grundlegender Kriterien zur Einsehbarkeit, der Anordnung, Montage und Materialwahl lassen sich an den meisten Standorten die Ziele einer ortsbildverträglichen Gestaltung mit den Ansprüchen einer Nutzung von Solarenergie vereinbaren.

Einige Anlagen lassen sich zudem bereits in der Farbgebung, der Farbintensität und im Reflexionsgrad weitreichend anpassen und bieten damit gute Voraussetzungen, auch in historischen Bereichen zum Einsatz zu kommen.

### GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN SOLARANLAGEN

- Anlagen sind in rückliegenden, weniger einsehbaren Bereichen und auf bestehenden Nebengebäuden zu installieren
- Anlagen sind in der vorhandenen Neigung des Daches auszubilden
- Integration in die Dachfläche durch Indachanlagen (Montage flächenbündig zur Dacheindeckung ohne störende Aufbauhöhen)
- Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind immer in einer rechteckigen, geschlossenen Fläche ohne Versprünge anzuordnen
- Module in typischen Dachziegelgrößen verbessern die Einfügung in eine kleinteilige Dachstruktur
- Bevorzugter Einsatz von rahmenlosen Modulen
- Reduzierung / Vermeidung von Reflexionen an den Modulen, Rahmen und der Unterkonstruktion
- Wenn möglich, Module auf typische Farbgebung der Dacheindeckung abstimmen



### Anordnung von PV-Anlagen

1 Einsehbarkeit von Anlagen vermeiden; Dachflächen der Nebengebäude vorziehen; PV-Flächen mit deutlichem Abstand zu den umlaufenden Dachbegrenzungslinien

2 PV-Anlage als Indachanlage in die Dachfläche integrieren; Aufbauhöhe reduzieren; Solardachsteine bieten kombinierte Lösungen zur Strom- und Wärmeversorgung durch integrierte Wärmetauscher

3 Solarthermieanlage mit Röhrenkollektoren - die Anlage sollte sich optisch unterordnen und plan in der Ebene der Fassade liegen

4 / 5 Besonders verträglich sind Solarmodule, deren Farbe der typischen Dacheindeckung entspricht

### Hinweis Baudenkmal

Die Verfahrensfreiheit von Solaranlagen ist in Art. 57 Absatz 1 Nr. 3 Bayerische Bauordnung geregelt. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts sind aber auch hier einzuhalten. Für Solaranlagen auf Baudenkmalern, im Ensemble und im Nähebereich von Baudenkmalern besteht jedoch eine Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG. Die Erlaubnis kann nach Art. 6 Absatz 2 Satz 1 DSchG versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dagegen sprechen.

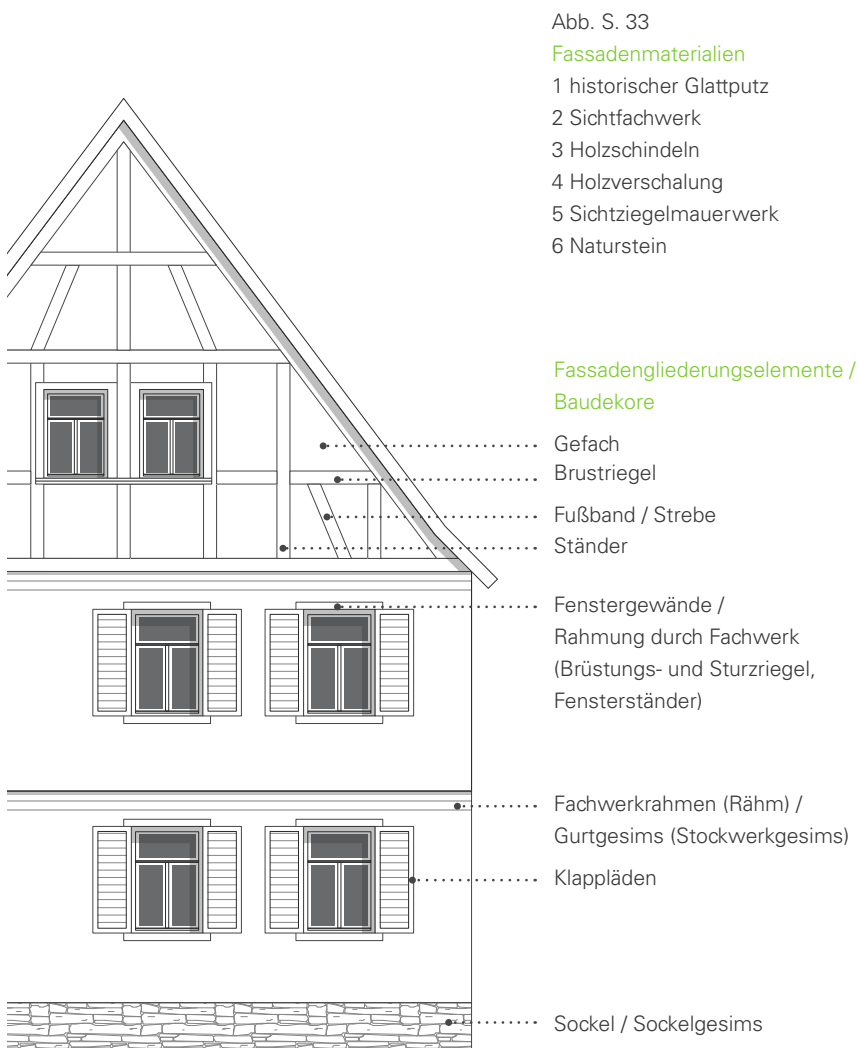


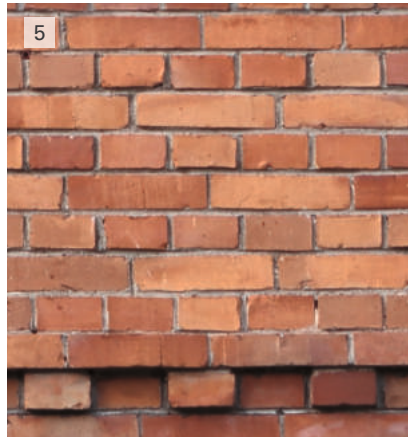
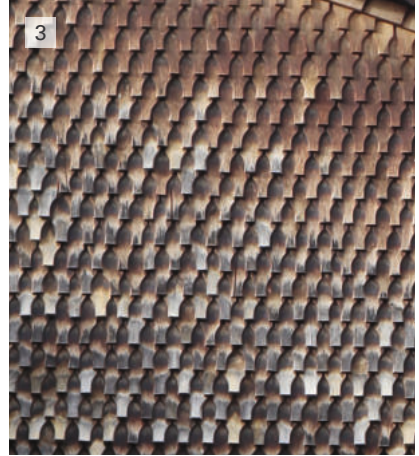
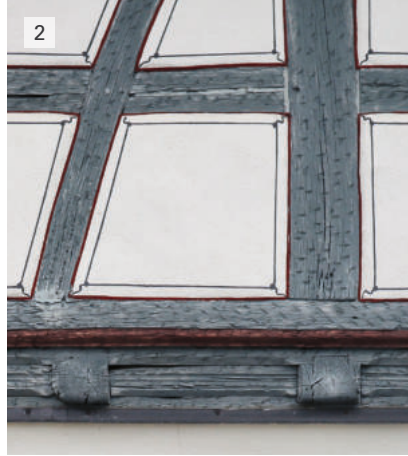
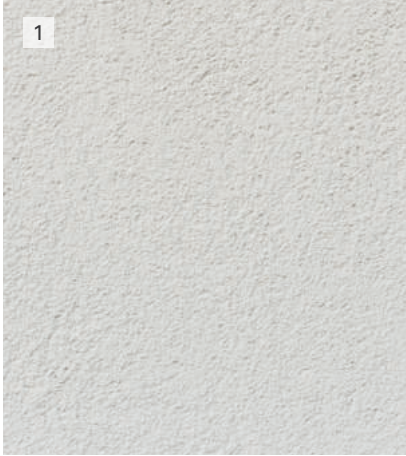
Abb. rechts  
Beispiel Innendachsysteme  
Hersteller: Megasol Energie AG  
Produkt: Solarmodul,  
M270-60 Terracotta GG LEVEL  
Quelle: [www.megasol.ch](http://www.megasol.ch)  
(Stand: 06.07.2021)

## Fassadengliederung

Die historische Fassade ist als Lochfassade mit weitgehend geschlossenen Wandflächen und Einzelöffnungen für Fenster und Türen ausgebildet. In der Anordnung der Öffnungen sind axiale Bezüge sowie ein symmetrischer Aufbau zu erkennen. Die weitgehend einheitlichen Öffnungsgrößen der Fassaden schaffen ein ruhiges Fassadenbild.

Neben den Öffnungen kommen an den historischen Fassaden weitere Gliederungselemente zum Tragen. Dies sind vor allem Gesimse, Fenster- und Türgewände, Fensterläden sowie ein oftmals abgesetzter Sockel. Mit dem Sichtfachwerk treten zugleich Konstruktions- und Gliederungselemente in Erscheinung.





#### Fassadenmaterial

Die traditionellen Bauernhäuser waren in Fachwerkkonstruktion erstellt, die sich zum Teil auch als Sichtfachwerk zeigte. Daneben war die einfach verputzte Wand ortsbildprägend und kleidete Fachwerk- und Mauerwerksbauten gleichermaßen.

Aber auch Naturstein war ein wiederkehrendes Fassadenmaterial, das als „Grundstein“ am Gebäudesockel, als Fenster- und Türgewand oder als Ausfachung Verwendung fand. Mit den späteren Ziegelbauten in Sichtmauerwerk wurde der bestehende Materialkanon erweitert. Historische Fassadenverkleidungen waren vor allem durch Holz in Form von Holzschindeln oder Brettschalungen bestimmt.

#### Fassadenmaterial / Oberputz

Es wird empfohlen, mineralische Putze auf Basis der Bindemittel Kalk und / oder Zement zu verwenden. Kunstharzputze sollten grundsätzlich vermieden werden.

Der Putz ist frei und ohne Lehren aufzutragen und freihändig, glatt zu verreiben. Modische Putzstrukturen sowie jede Art von allzu rauhen und verzierten Putzen wirken störend im Ortsbild und sollten nicht zur Anwendung kommen.

#### Balkone / Vorbauten

In früher Zeit waren Balkone vornehmlich repräsentativen Bauten vorbehalten. Mit dem Wunsch nach mehr Licht und Luft wurden in den vergangenen Jahrzehnten

jedoch auch Wohngebäude um private Freisitze erweitert. Durch die räumliche Wirkung der Elemente hat sich das Ortsbild sichtlich verändert. Balkone und Vorbauten sollten deshalb in rückwärtigen, vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereichen angeordnet werden. Vorstellbalkone sollten in der konstruktiven Ausführung durch eine filigrane, leichte Holz- oder Stahlbauweise bestimmt sein.

### **Fassadenfarbe**

Neben der Fassadengliederung und dem Fassadenmaterial hat die Fassadenfarbe großen Einfluss auf die Gebäudegestaltung. Die Farbgebung eines Einzelbauwerks wirkt dabei in besonderer Weise über sich selbst hinaus und ist Bestandteil des öffentlichen Raums. Farbgebung und Farbwirkung sind daher auch gebäudeübergreifend, im baulichen Zusammenhang des Ortsgefüges zu sehen.

### **Historische Farbgebung**

Die ursprünglichen Farben des Altortes waren in der Vergangenheit zumeist durch die Materialien selbst bestimmt. An Gebäuden mit Sichtfachwerk zeigten sich an der Konstruktion vor allem gedeckte Braun-, Rot- und Grautöne. Durch die Verwendung von Leinölfarben als Schutzanstrich wurde die natürliche Färbung des Holzes verstärkt und um wenige Nuancen abgedunkelt. Mit den historischen Kalkputzen und Kalkanstrichen traten zudem vor allem Weißtöne in Erscheinung. In der Fachwerkbauweise führte das zu den typischen Hell-Dunkel-Kontrasten zwischen Fachwerk und Gefachen. Die späteren Bauten in Sichtmauerwerk erweiterten das Farbspektrum um helle bis dunkelrote Töne. Aber auch erdige Töne gehörten durch die Verwendung von Lehmputz

zum Farbspektrum. Weitere Nuancierungen von Rot-, Braun-, Sand- und Grautönen wurden durch die Verwendung von Natursteinen sichtbar.

### **Hauptfarbe**

Im Gegensatz zu Dispersionsfarben (organische Fassadenfarbe) erscheinen traditionelle, mineralische Anstriche (Kalkfarben) lebendiger. Der mehrschichtige, leicht durchscheinende Kalkaufbau lässt eine differenzierte Wandtextur entstehen. Changierende Farbnuancen verleihen der Fassade einen besonderen Charakter.

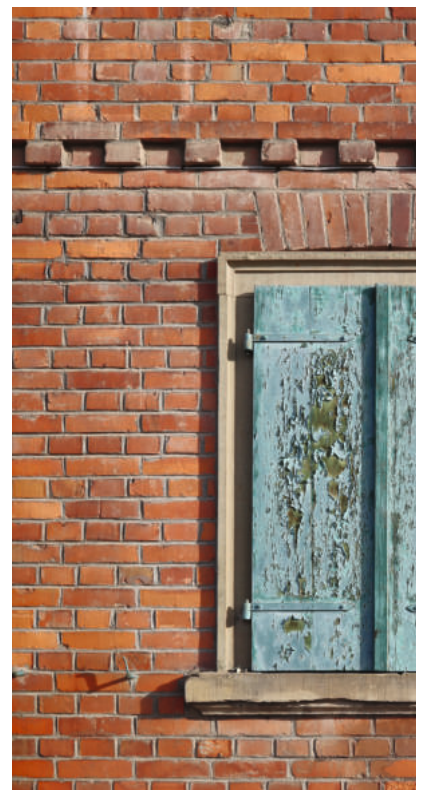
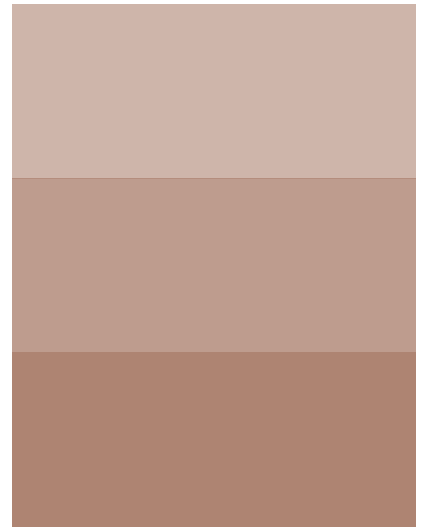
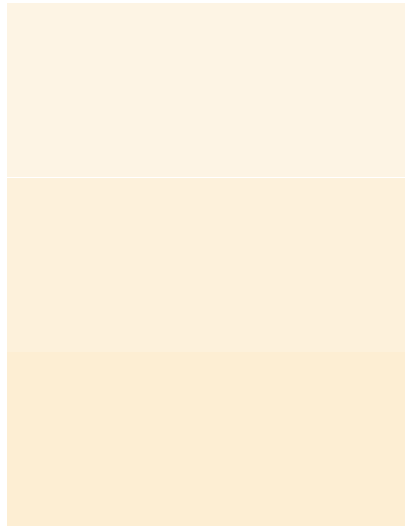
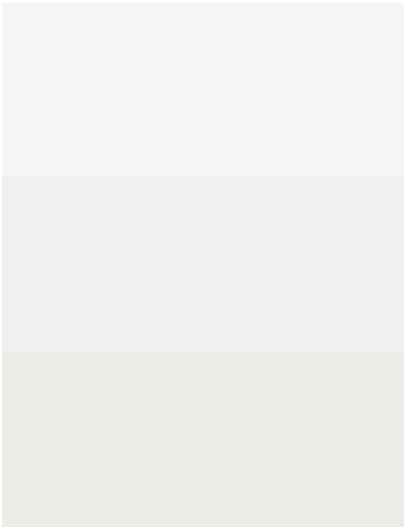
### **Akzentfarbe**

Das Einfassen von Fenstern und Türen ist ein gestalterisches Mittel zur Betonung der Öffnungen. Das kann durch Fenstergewände, Zierverbände sowie durch Faschen als Farbfaschen bzw. Putzfaschen erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung eines Farbtons für Fenstergewände bzw. Faschen, Laibungen und Fenstergesimse als eine Elementgruppe der Fassadengestaltung. Abgestimmt auf die Hauptfarbe können dadurch behutsame Kontrastierungen z.B. durch Hell-Dunkel-Kontraste, gesättigte und ungesättigte Farbtöne sowie Kalt-Warm-Kontraste erzielt werden. Aber auch die Variationen des

Farbtons innerhalb einer Farbfamilie schaffen reizvolle Farbstimmungen.

### **Sockel**

Durch die zumeist auf Naturstein gegründeten Fachwerkbauten zeigt sich hier vor allem ein Spektrum an Rot-, Braun-, Sand- und Grautönen. Aber auch durch das geringfügige Abtönen der Fassadenfarbe kann eine stimmige Betonung gelingen.



Für jede Fassadensanierung ist ein Farbkonzept vorzulegen. Die Maßnahme wird durch den Markt fachlich begleitet. Bei Bedarf kann zusätzlich eine individuelle und kostenfreie Farbberatung wahrgenommen werden. Hierzu werden Farbwürfe angefertigt, die mögliche Varianten der Farbgestaltung aufzeigen. Die Beratungsmöglichkeiten bestehen auch für Neubauvorhaben.

### GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FASSADE

- Erhalt der Lochfassade / Wiederherstellung zusammenhängender Wandflächen / Anteil der Wandflächen einer Fassade sollte gegenüber den Flächen für Öffnungen überwiegen
- Neubauten mit Lochfassade
- Erhaltung historischer Baudetails wie Gesims und Gewände
- Verwendung von Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich
- Grundsätzlich zu vermeiden sind ortsfremde Fassadenmaterialien wie u.a. glänzende oder eloxierte Metalle, Glas, Fassadentafeln, Kunststoffe, Keramikfliesen, polierter Naturstein
- Rückbau ortsfremder Fassadenverkleidungen
- Gestaltungsverträgliche Wärmedämmung, z.B. Innendämmung oder Dämmputz an historischen Gebäuden

### GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FARBGEBUNG

- Anfertigung eines Farbkonzeptes
- Fassadenanstriche in hellen und gedeckten Farbtönen
- Verwendung von Mineralfarben
- Farbakzente - behutsames Betonen ausgewählter Fassadenelemente (z.B. Türe, Klappläden oder Tore)
- Vermeidung starker Farbkontraste
- Anfertigung eines Putz- und Farbmuster in einer Größe von 1 m<sup>2</sup>
- Farbtonabnahme durch die Kommune vor Ausführung der Putzer- und Malerarbeiten

#### Architekturfarbe Exkurs

Das Farbempfinden ist stark subjektiv geprägt, die Farbwirkung zudem abhängig von äußeren Faktoren wie u.a. Lichteinwirkung, Lichtverfärbung und Schatten. Überdies wirken Farboberflächen der Umgebung wechselseitig aufeinander ein.

Zur Erreichung der gewünschten Farbgebung sind Farbkorrekturen in Abstimmung auf die tatsächlichen Umgebungs- / Lichtverhältnisse daher unbedingt notwendig.

Die zur Verfügung stehenden Systeme zur Farbbestimmung sind vielfältig und bei der Abstimmung zu berücksichtigen. (u.a. NCS-Farbsystem, RAL Farbbregister, Pantone Matching System)

#### Fassadenfarbe als Schmuck

Farbigkeiten an den Fassaden wurden einst ausschließlich mit natürlichen Erdpigmenten erzielt, die Erdfarben in Rot-, Braun- und Gelbtönen, Ockerfarben und Grünschattierungen hervorbrachten. Noch heute werden Erdfarben wegen ihrer einzigartigen Leuchtkraft und Wirkung sehr geschätzt.

#### Fassadenfarbe als Schutz

Durch die Verwendung von Fassadenmaterialien (Mauermörtel, Putz und Farboberflächen) auf Kalkbasis nach historischem Vorbild steht hier ein abgestimmtes und über Jahrhunderte erprobtes System zur Verfügung. Moderne Baustoffe können diese Materialkontinuität stören und die Bauphysik nachhaltig beeinträchtigen. Die geringe Dauerhaftigkeit gegenüber synthetischen Produkten erfordert zwar höhere Wartungsintervalle, kann aber langfristig tief greifende Bauschäden vermeiden.

Abb. rechts

Bauernhaus in Unterelsbach mit Zierfachwerk im Obergeschoss / Giebel; 2. Hälfte des 17. Jh. erbaut





## Fenster

Neben den Grundfunktionen Lichteinfall, Lüftung und Klimabildung übernimmt das Fenster mit seiner Gliederung und Anordnung innerhalb der Fassade eine besondere gestalterische Aufgabe und ist damit ein wesentlicher Bestandteil der Architektur.

## Fensterformate / Fensterarten

In der Ortsmitte haben sich in der Vergangenheit stehende, rechteckige Fensterformate durchgesetzt.

Typisch ist das Verhältnis 1:1,3 bis 1:2 von Breite zu Höhe. Die vorherrschenden Fensterarten waren das zweiflügelige und dreiflügelige Fenster, die in den unterschiedlichsten Abwandlungen auch heute noch in Erscheinung treten. So sollten auch neue Fenster im Altort ab einer lichten Breite von ca. 80 cm mit mindestens zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln hergestellt sein. Eine Fenster-

teilung als „Wiener Sprosse“ kann bei geringer Fensterbreite bis 80 cm in Betracht gezogen werden. Scheinteilungen, die zwischen der Isolierverglasung liegen, sollten vermieden werden.

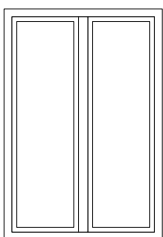
## Fenstermaterial / Fensterfarbe

Traditionell wurden Fenster aus Holz gefertigt. Auch im modernen Fensterbau wird der Werkstoff Holz geschätzt und ermöglicht im Verbund mit anderen Werk-

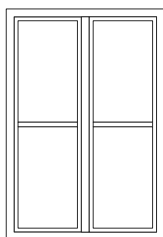
## Fenstergliederung

moderne Abwandlung

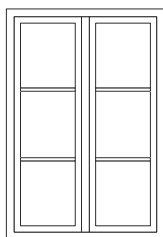
Historische Gliederungen



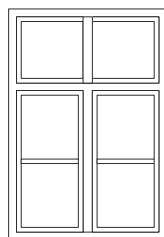
2-flügelig



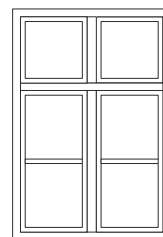
2-flügelig mit Quersprosse



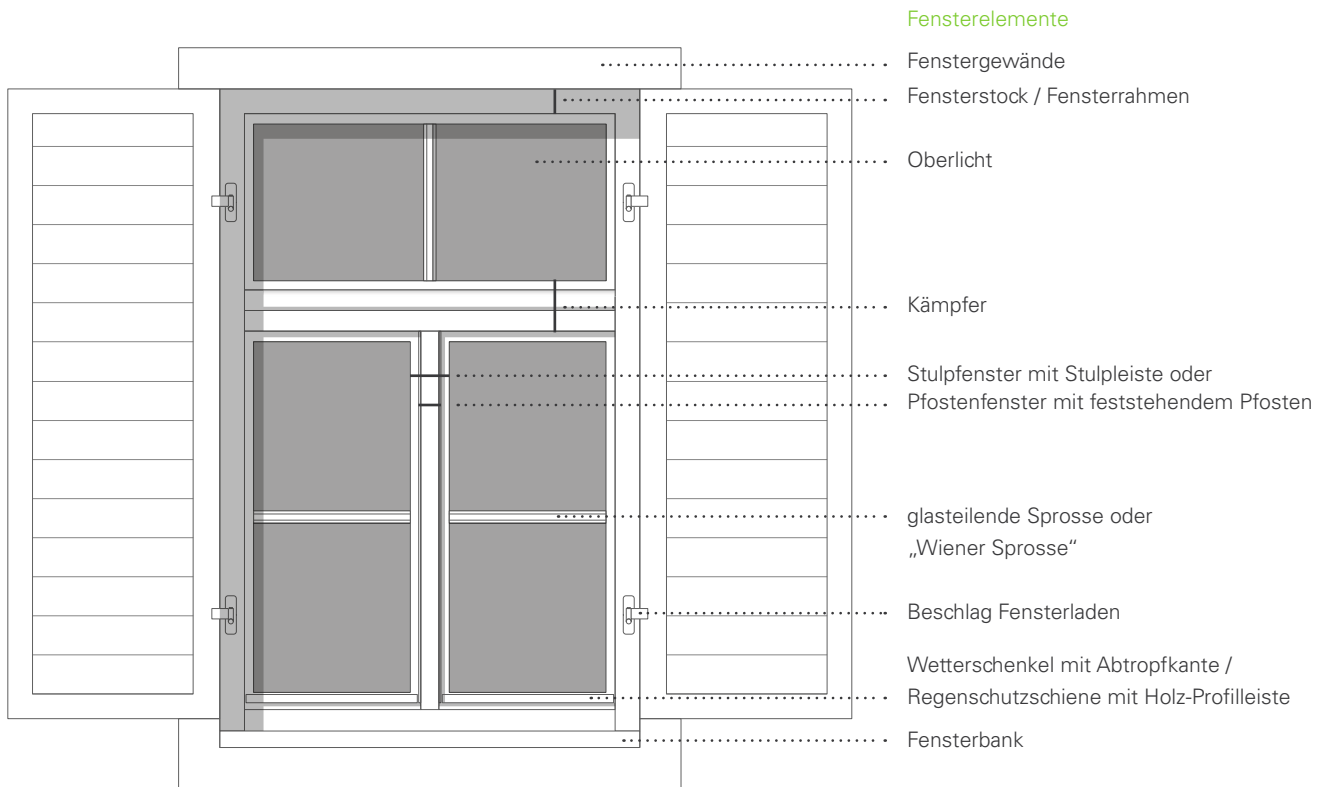
2-flügelig mit 6er - Aufteilung



3-flügelig, T - Teilung mit Quersprossen



4-flügelig mit Quersprossen



stoffen hochwertige und zeitlose Lösungen. Ein wesentlicher Vorteil gegenüber Kunststofffenstern ist die Herstellung besonders schlanker Rahmen- und Flügelprofile für einen hohen Glasflächenanteil und damit mehr Tageslicht.

Die Fensterfarbe ist mit besonderer Sorgfalt und in Abstimmung auf Fassadenfarbe, Fensterlaibung und Fensterläden zu wählen. Vor allem Weiß oder Lichtgrau

als Fensterfarbe harmonieren gut mit einem großen Spektrum an Fassadenfarben und geputzten Fassadenflächen. Fensterläden, ob Klapp- oder Schiebeläden, schützen vor Einblicken, zu viel Sonneneinstrahlung und beleben zugleich die Fassade.

Fensterbänke sollten aus Naturstein bzw. handwerklich aus Kupfer- oder Zinkblech hergestellt werden.

Abb. S. 38

Der moderne Holzfensterbau erfüllt höchste Ansprüche an die Gestaltung, den Wohnkomfort sowie an den Wärmeschutz.

Die typischen Klapppläden schützen vor der Sonne, setzen farbliche Akzente und beleben das Fassadenbild - aber auch Faltpapierklapppläden oder moderne Schiebeläden fügen sich gut in das Fassadenbild ein.

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FENSTER

- Erhalt /Wiederherstellung von historischen Fenstern
- Ersatz von Kunststofffenstern durch Holzfenster
- Stehende Fensterformate
- Fenster mit schlanken Holzprofilen und Rahmenquerschnitten
- Weitgehende Einbindung des Fensterstocks in die Laibung
- Fensterrahmenfarbe nach historischem Vorbild (weiß, lichtgrau, naturbelassen)
- Fensterbänke aus Naturstein, Kupfer- oder Zinkblech (kein beschichtetes Aluminium)
- Erhalt, Erneuerung bzw. Austausch vorhandener Klapppläden in filigraner,
- ortsbildverträglicher Ausführung in Holz oder Aluminium (keine Vorbaurolläden)
- Neubauten mit stehenden, rechteckigen Fenstern aus Holz oder Holz-Aluminium



1



2

### Schaufenster / Ladeneinbauten

Kleinflächige Ladengeschäfte in den Erdgeschosszonen prägen noch heute den Altort. Ladeneinbauten an Fassaden sollten nicht als Fremdkörper wirken und die Fassadenabwicklung stören. Eine Orientierung an kleinteiligen Einbauten, die sich durch eine qualitätsvolle Gestaltung und Ausführung auszeichnen, wird empfohlen. Ladeneinbauten sind in ihrer Dimensionierung, Proportion, Anordnung und Gestaltung auf das Gesamtgebäude abzustimmen. Sie sollten das Gebäude nicht dominieren und sind auf den Erdgeschossbereich zu begrenzen.

In der Gestaltung von Ladeneinbauten sollte der Erhalt der klassischen Lochfassade mit weitgehend geschlossenen Wandflächen und

Einzelöffnungen bestimmend sein. Durch die Aufnahme bestehender Fensterachsen und Fluchten der Obergeschosse lässt sich eine harmonische Fassadengliederung erzielen. Größere Schaufensterfronten sollten durch Mauerpfeiler oder sichtbare Fensterprofile geteilt werden. Öffnungen von Ladeneinbauten sollten, nach historischem Vorbild, in stehenden Formaten ausgebildet werden. Störend wirken Schaufensterflächen, welche über die gesamte Gebäudebreite reichen. Öffnungen dieser Größenordnung sowie funktionslose Schaufenster sollten zurückgebaut werden.

### Vordächer und Markisen

Auch Vordächer und Markisen können durch Größe oder Farbgebung großen Einfluss auf die ge-

stalterische Gesamtwirkung der Fassade ausüben. Zur Bewahrung des Charakters einer Lochfassade sollten die Elemente kleinteilig ausgeführt werden und Bezug zu den Wandöffnungen nehmen. Eine Fassadenintegration durch den flächenbündigen Einbau von z.B. Kassettenmarkisen in die Laibung genügt höchsten gestalterischen Ansprüchen. Tragrohr, Tuchwelle und Gelenkarme sind hier nur im ausgefahrenen Zustand sichtbar.

Bei Vordächern ist auf filigrane Tragkonstruktionen zu achten, die das Fassadenbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Die Farbwahl ist auf das Farbkonzept des Gebäudes abzustimmen. Grelle Farben und glänzende Materialien sind grundsätzlich zu vermeiden.



3

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN SCHAUFENSTER

- Gestaltung von Ladeneinbauten nach dem Prinzip der Lochfassade mit Einzelöffnungen
- Erhalt / Wiederherstellung zusammenhängender Wandflächen
- Aufnahme bestehender Fensterachsen und -fluchten der Obergeschosse
- Gliederung von Schaufensterfronten durch Mauerpfeiler oder sichtbare Fensterprofile
- Schaufenster im stehenden Format
- Ausführung in filigraner Holz- oder Metallbauweise sowie in Verbundkonstruktionen (Holz-Alu)
- Rückbau großer und / oder funktionsloser Schaufenster
- Kleinteilige Markisen (Anbringung möglichst in der Laibung)
- Vordächer mit filigranen Tragkonstruktionen
- Farbwahl von Sonnen- und Wetterschutz auf das Gebäude abstimmen (dezente Farben und matte Oberflächen)

Abb. der Doppelseite  
Beispielhafte Schaufenstergestaltung

Historische Ladeneinbauten  
1 Das Öffnungsmaß entspricht dem der Wohnnutzung.

2 Geringfügige Vergrößerung der Öffnungen durch bodentiefe Schaufenster.

Moderne Ladeneinbauten  
3 Durch die Aufnahme von Fensterfluchten und -achsen sowie durch Mauerpfeiler getrennte Einzelöffnungen lassen sich auch größere Ladeneinbauten gut integrieren.

Mehrteilige Markisenfelder mit Bezug zur Wandöffnung stärken den Charakter der typischen Lochfassade.

Fallarmmarkisen bieten durch schlanke Konstruktionen dezente Sonnenschutzlösungen und lassen sich aufgrund ihres geringen Platzbedarfs gut in Fensternischen integrieren.

Vordächer in filigraner Konstruktion fügen sich dezent in das Fassadenbild ein. Auch eine eingespannte Glasscheibe kann als filigranes Vordach dienen.

# MARIA WAR

Profilbuchstaben aus Metall wirken hochwertig

## Werbeanlagen

Neben der Warenpräsentation in Schaufenstern ist die Werbung für den eigenen Laden ein Bedürfnis eines jeden Händlers, Dienstleisters und Gastronomen.

Werbeanlagen sollten sich jedoch harmonisch in das Erscheinungsbild und den architektonischen Aufbau einer Fassade einfügen. Das bedeutet, dass beim Anbringen von Werbeträgern vorhandene Achsen und Fluchten der Fassade aufgenommen werden sowie Größe, Form und Proportion des Werbeträgers auf das Gebäude abgestimmt sind.

Vorbilder für Werbung, die sich gut mit dem Gebäude vertragen, findet man vorwiegend bei den direkt auf der Fassade auf-

gemalten Schriftzügen oder den schmiedeeisernen Auslegern.

Eine weitere Variante für Werbeschriftzüge ist das Anbringen von Metallbuchstaben. Insbesondere Buchstaben aus matten Metallen in dunkler Farbgebung fügen sich gut in das Erscheinungsbild ein.

## Gesetzliche Regelungen

Als Werbeanlagen gelten entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ortsfeste Anlagen, die mit einer baulichen Anlage befestigt sind und damit dauerhaft in den öffentlichen Raum wirken. Dazu zählen beispielsweise Beschriftungen und Embleme, Profilbuchstaben, Beschriftungen auf Schildern und Markisen, Leuchtschriften, Leuchtkästen und Ausleger. Die Errichtung, Aufstellung,

Anbringung und Änderung von Werbeanlagen ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung und Beurteilung einer Anlage erfolgt u.a. nach Aspekten der Stand- und Verkehrssicherheit sowie der Gestaltungsqualität. Letzteres bemisst sich durch die Anlage selbst, durch die Bezugnahme auf das Gebäude sowie durch die Wirkung auf das Straßen- und Ortsbild.

### Welche Werbeanlagen gibt es ?

Werbeanlagen parallel zur Fassade  
Fassadenbeschriftung  
Profilbuchstaben aus Putz oder Stahl  
Werbetafel  
Gebäudebeschilderung

Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade  
Ausleger - historisch, schmiedeeisern  
Ausleger - Kasten-Rahmenelement





### Flächen für Werbeanlagen

Werbeanlagen sollten dem Erdgeschossbereich zugeordnet werden. Sofern es die Besonderheiten der bestehenden Fassade erfordern, z.B. bei einem tief liegenden Geschossgesims, kann die Anordnung auch im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses erfolgen.

### Ausrichtung von Werbeanlagen

In der Ausrichtung von Werbeanlagen sind die architektonischen Besonderheiten des Gebäudes zu berücksichtigen. Charakteristische Gebäudedetails wie beispielsweise Fassadengliederungs- und Zierelemente sollten freigehalten werden. Bei der Ausrichtung von Werbeanlagen sollten Fluchten und Achsen der Fassade aufgenommen werden.

### Anzahl von Werbeanlagen

Die vielerorts zu beobachtende Überfrachtung des öffentlichen Raums mit Werbeanlagen führt zu einer Beeinträchtigung und Abwertung der städtebaulichen Gestalt. Die quantitative Beschränkung von Werbeanlagen ist ein erster Schritt zur kontrollierten Entwicklung. Je Gebäudefassade sollte nur eine Werbeanlage, historische Ausleger nicht mitgerechnet, vorgesehen werden.

Werbeanlagen in Form von dezentler Schaufensterbeklebung sollten 1/4 der Schaufensterfläche nicht überschreiten. Von vollflächigen und farbintensiven Schaufensterbeklebung ist grundsätzlich abzusehen, da diese das Ortsbild negativ beeinflussen.

### Beleuchtung von Werbeanlagen

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Werbeanlagen durch Strahler mit farbneutralem Licht anzuleuchten. Jedoch müssen sich die Strahler gestalterisch unterordnen. Beim Einsatz von Einzelbuchstaben ist heutzutage der klassische Leuchtbuchstabe nicht mehr notwendig. Die LED-Beleuchtungstechnik macht das Hinterleuchten von Einzelbuchstaben auch mit flach ausgeprägten Profilen bzw. Zargen möglich.

Auf wechselndes, bewegtes, farbiges oder blendendes Licht sowie Leuchtkästen, die als Gesamtkörper ausgeleuchtet sind, sollte verzichtet werden.



## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN WERBEANLAGE

- Auf die Fassade abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen hinsichtlich Schriftart, Größe, Platzierung, Farbgebung und Materialität
- Platzierung von Werbeanlagen innerhalb / direkt oberhalb der Erdgeschosszone
- aufgemalte Schriftzügen oder schlichte Metallbuchstaben sind zu bevorzugen
- Sanierung historischer, handwerklich gefertigter Ausleger bzw. schlichte Neuanfertigungen aus Stahl
- Werbeanlagen h max. 40 cm; Einzelbuchstaben h max. 50 cm; l max. 2/3 der Fassadenfront je Gewerbeinheit bzw. 1/3 bei Werbetafeln; Trägermaterial bei Werbetafeln t max. 5 cm
- Schaufensterbeschriftungen- und beklebungen max. 1/4 der Gesamtschaufensterfläche
- Schaukästen und Anschlagtafeln max. 0.4 m<sup>2</sup>
- Dezent und blendfreie Beleuchtung der Werbeanlage durch untergeordnete Strahler oder Hinterleuchtung
- Eine Werbeanlage je Gewerbeinheit sowie ein Ausleger

Abb. oben:

Historische Fassadenelemente bilden in der Regel ein wohl komponiertes Zusammenspiel von Proportion und Funktion.

Werbeanlagen sind deshalb der Fassade unterzuordnen. Historische Fassaden- und Gliederungselemente sowie Baudekore sollten freigehalten werden.

Bei Fassaden mit Sichtfachwerk wird die Beschränkung auf einfache Profildbuchstaben empfohlen. Durch die Verwendung von Einzelbuchstaben bleibt das Sichtfachwerk weiterhin sichtbar.

Werbeschrift, Schilder und Ausleger sind in Farbigkeit und Proportion aufeinander abzustimmen.



## Türen und Tore

Die Türe bildet als Gebäudezugang im Übergang zwischen außen und innen, öffentlich und privat ein besonderes Bauelement des Gebäudes. Sie dient der Repräsentation und Adressbildung und muss zudem unterschiedlichsten Anforderungen gerecht werden (Sicherheit, Wetterschutz und Wärmeschutz, etc.). Nicht selten formuliert sich in der Ausgestaltung der architektonische Charakter des Bauwerks selbst.

Türen wurden in der Vergangenheit als massive Holztüren gefertigt. Holz war und ist immer noch ein hervorragend zu gestaltendes Material, mit dem sich langlebige und hochwertige Türen fertigen lassen.

Die Türe sollte aber nicht nur Abschluss sein, sondern auch Ausblicke ermöglichen. Eine kleine Öffnung gibt den Blick frei auf den Gast. Ein Oberlicht in der Türe genügt, um Licht in den Eingangsraum fallen zu lassen.

Bei Um- und Neubauten sollten sich Türen bezüglich Maßstäblichkeit, Proportion, Material und Farbwahl ihrer historischen Umgebung anpassen.

Abb. oben

Typisch für Oberelsbach ist die Hauseingangstüre aus Holz - die Verglasung bringt Licht ins Innere. Neben restaurierten historischen Holztüren fügen sich aber auch Neuanfertigungen aus Holz gut in das Ortsbild ein.

Abb. rechts

Der gestalterische Gesamteindruck des Ortsbildes ist auch durch die Nebengebäude bestimmt. Die großen Holztore zeigen sich noch immer vielerorts an den alten Scheunen und sind ein wichtiger und erhaltenswerter Bestandteil des Bauwerks.



## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN TÜR UND TOR

- Erhalt /Wiederherstellung historischer Holztüren und -tore
- Einfach gestaltete Türen aus heimischen Hölzern statt Kunststofftüren
- Tore sollten als zweiflügelige Drehtore oder Schiebetore ausgebildet werden
- Ortstypische Holz- und Lackfarben bzw. Lasuren verwenden
- Farbgebung sollte auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmt sein
- Weiterführung der Fensterladenfarbe in der Eingangstüre
- Einfache Belichtungselemente in Form von Ober- oder Seitenlichtern als Klarglas
- Erhalt handwerklicher Details wie geschnitzte Türfüllungen, Griffe, Türbeschläge



### Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung hat in den fränkischen Dörfern eine lange Tradition. Grün in Form von Spalierobst, Kletterrose, Efeu oder Wein bringt Leben und Farbe ans Gebäude und schafft Atmosphäre im öffentlichen Straßenraum und in privaten Hofbereichen.

Je nach Eigenschaft der Pflanzen benötigen diese Kletterhilfen. Die Rankgerüste können filigran aus Holz, Stahl oder Stahlseilen ausgeführt werden.

Selbstklimmer wie Efeu oder Wilder Wein benötigen keine Kletterhilfe. Nur bei Jungpflanzen kann es nötig sein, die Triebe zu heften, bis sich sichere Haftwurzeln entwickeln. Ungünstig sind hier Wandverkleidungen, da die Haftwurzeln nicht ausreichend Halt finden.

Schlinger wie zum Beispiel Blauregen benötigen Kletterhilfen, die sie umwinden können. Sie eignen sich daher zur vertikalen Betonung hoher Wände.

Ranker als Wald- und Weinrebe benötigen ebenfalls ein Klettergerüst, um sich daran hoch zu hangeln.

Spreizklimmer sind Sträucher mit langen Trieben, die sich durch rückwärtsgerichtete Zweige am Spalier einspreizen und so nach oben wachsen. Bei freiem Stand entwickeln sich Büsche.

Schnellschlinger wie zum Beispiel die Prunkwinde eignen sich für das erste Jahr, solange die ausdauernden Schlinger noch jung und schwach sind.

### GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FASSADENBEGRIJNUNG

- Fassadenbegrünung durch standortgerechte, heimische Pflanzenarten
- Gebäudebegrünung als Klimaanpassungsmaßnahme
- Rankhilfen oder -gerüste aus Holz, Stahl oder Stahlseilen anbringen
- Traufbeete für den Wurzelraum anlegen

#### Geeignete Kletterpflanzen

zur Fassadenbegrünung sind u.a. Ranker: Wald- und Weinreben | Schlinger: Blauregen | Schnellschlinger: Glockenrebe oder Prunkwinde | Selbstklimmer: Wilder Wein, Efeu | Spreizklimmer: Kletterrose





## Einfriedung

Der Holzlattenzaun als Einfriedung hat im Altort eine lange Tradition. In Kombination mit einer Mauer schafft er Distanz und bietet Schutz an den belebten Straßen und ist bestens in der Lage, eine Kante zum öffentlichen Raum zu bilden.

Der Holzlattenzaun lässt der Lebendigkeit der Natur durch seine schlichte Ausführung den Vortritt. Er schafft zwar deutlich eine Trennung zwischen öffentlichem Raum und privatem Garten, ermöglicht aber dennoch Durchblicke. Einfriedungen dieser Art prägen durch ihre Anordnung und Gestaltung entscheidend den Charakter des Straßenraums und des Ortsbildes.

Eisenzäune in einfacher und schöner Handwerkskunst verdeutlichen die Grenze, schützen das Grundstück, ermöglichen dabei Offenheit, Durchblicke und räumliche Bezüge. Sehr reizvoll wirken sie in Verbindung mit Pflanzen.

Als „lebendige“ Einfriedung wirken vor allem Hecken in Form von Schnithecken sowie frei wachsende Hecken aus Wild- und Blütensträuchern. Diese Art von Bepflanzung stellt nicht nur für das Grundstück selbst einen grünen Saum dar, sondern wirkt auch auf das Ortsbild belebend. Unbedingt zu vermeiden sind Kunststoffe und Koniferenhecken, die starr, leblos und düster wirken.

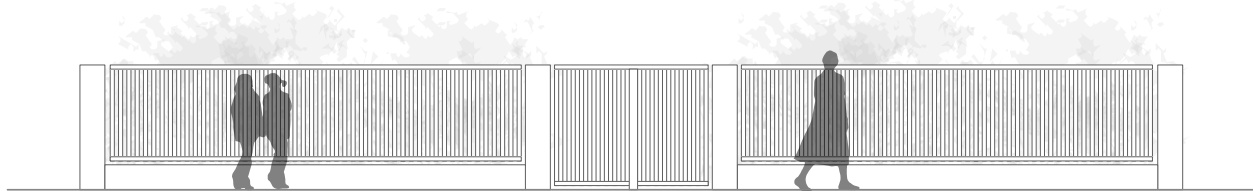
Abb. oben

- 1 Holzlattenzaun als klassisches Element
- 2 Mauer als Schutz zum öffentlichen Raum
- 3 Stahlzäune ermöglichen Einblicke auf das private Grundstück
- 4 Hecken als „lebendige“ Einfriedungen

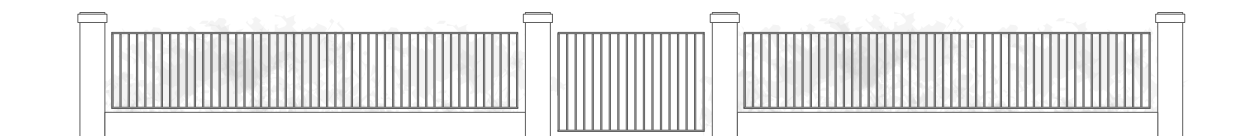
Abb. rechts

### Einfriedungsarten

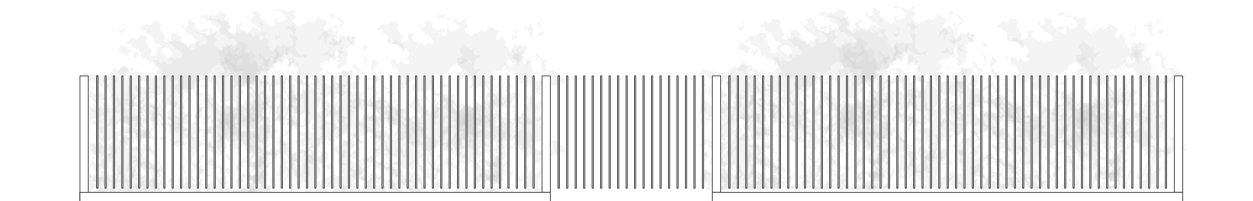
- 1 Mauerpfeiler und Sockel (verputzt), Holzlattung, Hinterpflanzung
- 2 Mauerpfeiler mit Kronenabschluss und Sockel (verputzt), Flachstahl, Hinterpflanzung
- 3 Stahlzaun
- 4 Mauerpfeiler und Sockel aus Naturstein, Holzlattung, Hinterpflanzung
- 5 Natursteinmauer mit Hoftor
- 6 Holzwände aus breiten Brettern, senkrecht geschalt



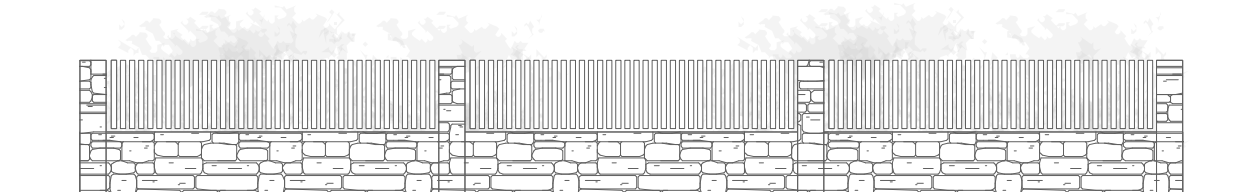
1



2



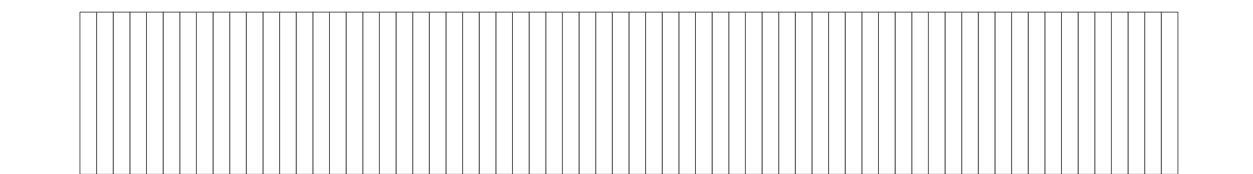
3



4



5



6

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN EINFRIEDUNG

- Erhaltung bzw. Sanierung historischer Mauern und Zäune nach historischem Vorbild
- Einfriedung z.B. Mauern aus Naturstein; Zäune aus geschmiedetem Eisen oder aus Holz zwischen Sandsteinpfosten; verputzte Mauern mit Kronenabschluss; undurchsichtige Holzwände aus breiten Brettern, senkrecht geschalt; Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und Zwischenräumen
- Einfriedung durch Hecken, Hinterpflanzung von Zäunen (z.B. Hainbuchenhecken, keine Thuja-Hecken und Koniferen)
- Herstellung eines grünen Mauerfußes (Mauerbeetes)



Unkraut an  
Sollstipulcker  
abgrenzen

## Hof

Viele Freiflächen und Höfe stehen heute der Wohnnutzung zur Verfügung und können das Angebot an Gärten in der Ortsmitte erweitern. Während wasserundurchlässige Asphaltbeläge auf eine Autonutzung schließen lassen, laden Pflaster mit offenen, begrünten Fugen zum Verweilen ein: Je größer die Fugenausbildung und je versickerungsoffener ein Belag, desto leichter können sich Gräser und Pflanzen ansiedeln und das Grundstück beleben.

Natursteinpflaster aus Granit ist regional typisch und dauerhaft. Ein schönes und lebendiges Oberflächenbild ergibt sich vor allem bei spaltrauen Pflastersteinen mit unregelmäßigen Kanten und offenen Fugen in sogenannten wilden Verbänden. Aber auch eine Verlegung in Reihen oder Bögen ist möglich. Die Formate reichen vom Klein- bis zum Großpflaster. Alternativ kann auch ein Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz Verwendung finden. Das Farbspektrum sollte sich dabei am historischen Vorbild orientieren und vor allem Grau- und Beigetöne aufweisen.

Schotterrasen ist eine der dankbarsten Befestigungen. Er lässt Niederschläge ebenso versickern wie Natursteinpflaster und gibt auch stark beanspruchten Flächen dauerhaften Halt. Für viele Situationen wie Zufahrten, Wege und Plätze reicht als Befestigungsart die wassergebundene und splittabgestreute Decke. Sie hält den wichtigsten Anforderungen stand, ist preiswert zu erstellen und wirkt stets lebendig in der Oberfläche.

Enge Höfe lassen sich als Wohnräume im Grünen gestalten. Oft schützen die umliegenden Mauern vor Blicken der Nachbarn und schaffen so eine private Sphäre.



Naturstein (Granit, Groß-/ Kleinstein)



Betonstein (Groß-/ Kleinstein)



Schotterrasen

### GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN HOF

- Abbruch ungenutzter, baufälliger Nebengebäude
- Neugestaltung wohnungsnaher Freiräume und Verbesserung des Mikroklimas; Entsiegelung asphaltierter Hofflächen
- Schaffung von Zonen für Aufenthalt, Erschließung und Parken
- Erhalt /Wiederherstellung der Natursteinbeläge
- Gestaltung von Einfahrten, Wegen, Höfen und Stellplatzflächen mit Pflaster, Kies- oder Schotterrasen
- Pflasterflächen möglichst barrierearm mit Naturstein oder Betonstein als Kleinstein oder Großstein in Grau- und Beigetönen gestalten
- Erweiterung der Vegetationsfläche durch Pflanz-, Trauf- und Mauerbeete



### Hoftor

Massive Hoftore schaffen den Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und privater Hoffläche und schützen so vor unerwünschten Einblicken.

Die traditionellen Hoftore sind vor allem als Holzkonstruktionen zurückhaltend ausgeführt und üblicherweise an seitlichen Torpfosten aus Naturstein aufgehängt. Vereinzelt schließen auch geschmiedete Eisentore den Hof ab.

Die farbliche Gestaltung ist von dezenten Holz- und Stahlfarben bis hin zu Schmuckfarben gemäß dem Farbkonzept möglich und im Zusammenhang mit dem Gesamtgebäude zu konzipieren. Ein neues Hoftor kann historisch oder modern gestaltet werden, wenn es sich in seiner Gestalt einfügt.

### GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN HOFTOR

- Erhalt /Wiederherstellung traditioneller Hoftore
- Einfach gestaltet aus heimischen Hölzern
- Ausbildung als zweiflügelige Drehtore oder Schiebetore
- Verwendung ortstypischer Holz- und Lackfarben bzw. Lasuren
- Abstimmung der Farbgebung auf die gesamte Fassadengestaltung





## Garten und Vorgarten

Vorgärten schaffen Distanz zum öffentlichen Raum, schützen die private Sphäre und bringen Grün ins Straßen- und Ortsbild. Hausgärten sind Wohnräume im Freien. Sie erweitern die Nutzfläche des Hauses, bieten den Bewohnern Genuss und Aufenthalt, Bewegung beim Gärtnern und Freude am Wachstum der Pflanzen.

Bauerngärten nach historischem Vorbild stellen eine schöne Möglichkeit der Bepflanzung dar. Hier tragen insbesondere Zierpflanzen wie Gladiolen, Dahlien oder Herbstastern zu dem Gesamtbild bei und bringen zu unterschiedlichen Jahreszeiten Farbe aufs Grundstück. Maßnahmen, die eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Freiraumqualitäten mit sich bringen, sind förderfähig, da sie den Wohnwert in der Ortsmitte heben.

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN GARTEN UND VORGARTEN

- Gestaltung von Haus-, Nutz- und Bauerngärten
- Gestaltung von Vorgärten und privaten Vorbereichen
- Neupflanzung mit klima- und standortangepassten Pflanzenarten
- Flächenentsiegelung und gärtnerische Gestaltung von Brachflächen
- Schutz des raumprägenden Baumbestands
- Gestaltung öffentlichkeitswirksamer Freiflächen an Neubauten

Abb. oben

Der Garten als Wohlfühlort - die bunte Mischung aus Zier- und Nutzpflanzen, das Nebeneinander verschiedenster Formen und Farben schafft eine besonders reizvolle Stimmung

Welche heimischen Pflanzenarten eignen sich zur Begrünung der Gärten und Höfe ?

Großkronige Bäume:

Z.B. Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Z.B. Feldahorn, Zierapfel, Eberesche

Sträucher für Schrithecken:

Z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster

Sträucher für freiwachsende Hecken:

Z.B. Felsenbirne, Sommerlieder, Wildrose

Stauden für Halbschatten und Schatten:

Z.B. Schleier-Frauenmantel, Herbst-Anemone

Lichtgeeignete Stauden:

Z.B. Gold-Schafgabe, Sonnenauge, Pfingstrose







3

## Gestaltungsbeispiel

Hilfestellungen und Empfehlungen durch Beratung  
Gebäude- und Fassadengestaltung /  
Freiflächengestaltung in der Rathgeberstraße

### **Kommunales Förderprogramm**

Zur Aufwertung des Ortsbildes und Stärkung der Wohnfunktion können Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und Fassadengestaltung über das kommunale Förderprogramm bezuschusst werden. Hierzu zählen u.a. Maßnahmen der Dachsanierung, Dachaufbauten, Fassadenanstriche, die Instandsetzung von Klappläden, die Erneuerung von Fenstern und Schaufenstern, die Herstellung von barrierefreien Zugängen sowie die Umgestaltung und Aufwertung privater Freiflächen durch Entsiegelung und Begrünung.

### **Gestaltungsbeispiel**

#### **Gebäude / Fassade**

Mit dem Gestaltungsbeispiel werden im Sinne der Empfehlungen aus dem Handbuch Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäude und

Freiflächen an einem konkreten Objekt aufgezeigt. Das Beispiel soll hierbei in ansprechender und motivierender Weise insbesondere im Bereich der Innenentwicklung das moderne und gleichzeitig integrierte Bauen vermitteln.

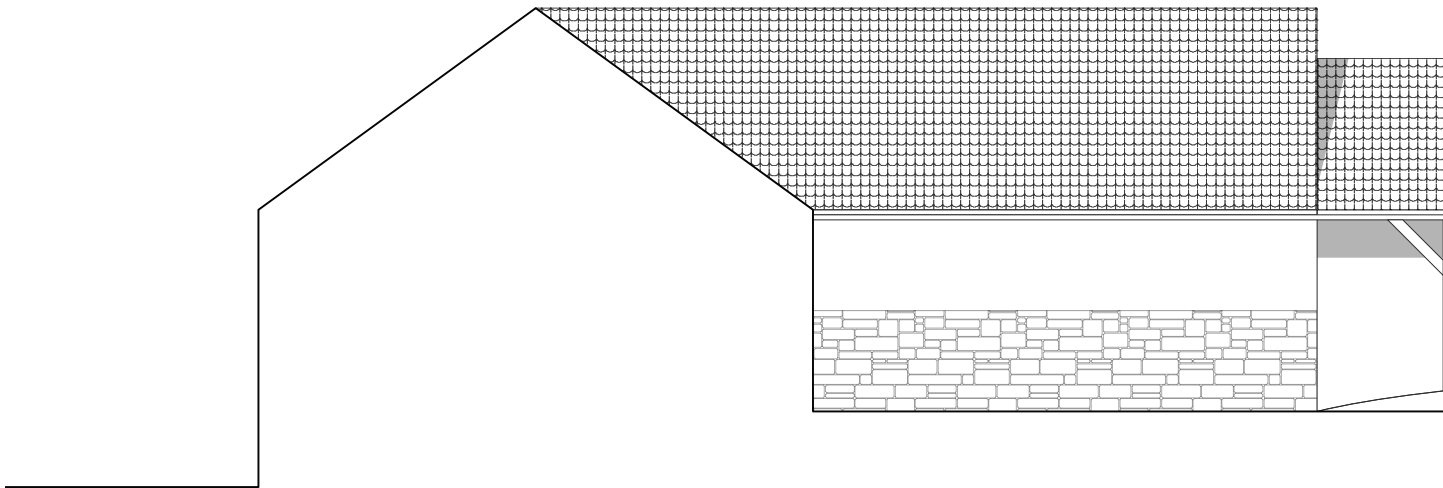
#### **Städtebauliche Prägung**

Die Rathgeberstraße ist mit ihren Bauten – der Pfarrkirche St. Kilian, dem Valentin-Rathgeber-Haus, dem Pfarrhof sowie den historischen Haus- und Hofstellen – ein für Oberelsbach wichtiger städtebaulicher Bereich. Hier zeigen sich noch gut ablesbare Parzellenstrukturen Gebäudestellungen und Gebäudeproportionen in überlieferter Weise.

#### **Gebäudebestand**

Das ortsbildprägende Gebäude wurde im 19. / 20. Jahrhundert erbaut. Die typische Dreiteilung

ländlicher Hofstellen in Wohnen, Stall und Scheune prägt auch heute noch den Charakter des Anwesens. Das zweigeschossige, traufständige Wohngebäude in schlichter Formsprache mit steilem Satteldach, der (verputzten) Ziegel-Fachwerkfassade und dem Natursteinsockel ist ein typisches Beispiel regionaler Bauweise. Aber auch die ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude des Dreiseithofes mit Fachwerkscheune und Stallung sind für die historische Dorfstruktur nicht unbedeutend. Denn erst im Zusammenspiel von Haupt- und Nebengebäuden, der charakteristischen Stellung der Gebäude zueinander entsteht die typische fränkische Hofreite und damit das fränkische Dorf.

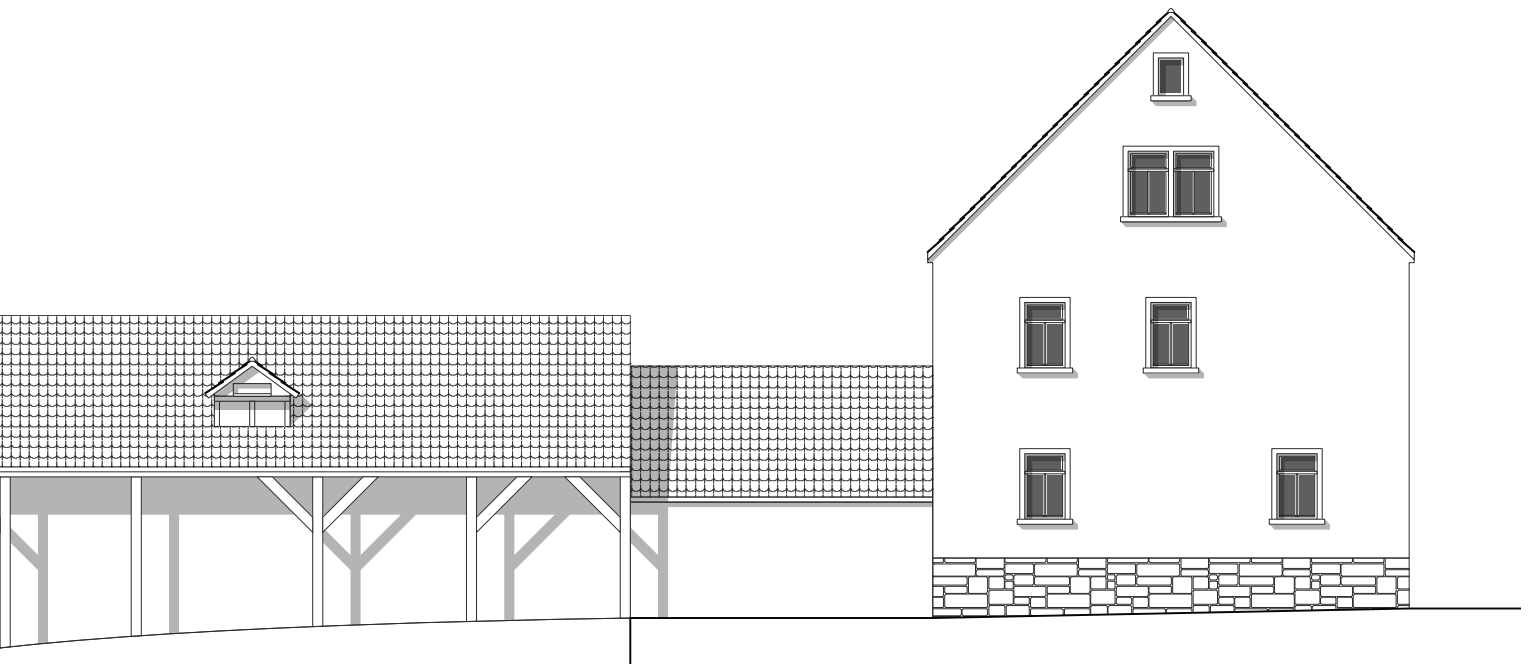




Bestand

Das 2-geschossige, traufständige Hauptgebäude in der Rathgeberstraße - vor allem die veränderten Öffnungsmaße mit liegendem Fensterformat beeinträchtigen das Fassadenbild

Ansicht Nord / M 1:150



Bestand

Die untergenutzten, leer stehenden Wirtschaftsgebäude des stattlichen Dreiseithofs befinden sich in einem kritischen Bauzustand

Ansicht Ost / M 1:150

## Hauptgebäude

Der Vorschlag zur Fassadengestaltung orientiert sich am historischen Vorbild.

Hier zeigt sich eine helle, einfach verputzte, Fassade auf einem Natursteinsockel. Die Fassadengliederung ist durch eine klare, symmetrische Anordnung der Wandöffnungen bestimmt.

Die knappen Dachüberstände an Ortgang und Traufe werden beibehalten und handwerklich durch eine Zahnleiste bzw. durch ein Traufkasten ausgebildet. Die Deckung erfolgt in naturfarbenen Tondachziegeln.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Die notwendige Belichtung erfolgt über typische SchlepPGAuben, die ortsbildverträglich in Anzahl, Dimensionierung und Materialität mit schmalen Ansichtsbreiten gut in die Dachlandschaft integriert werden können.

Bei den Öffnungen wird das ursprüngliche Hochformat wiederhergestellt. Die 3-flügeligen Fenster sind durch umlaufende Natursteingewände und Klappläden akzentuiert.

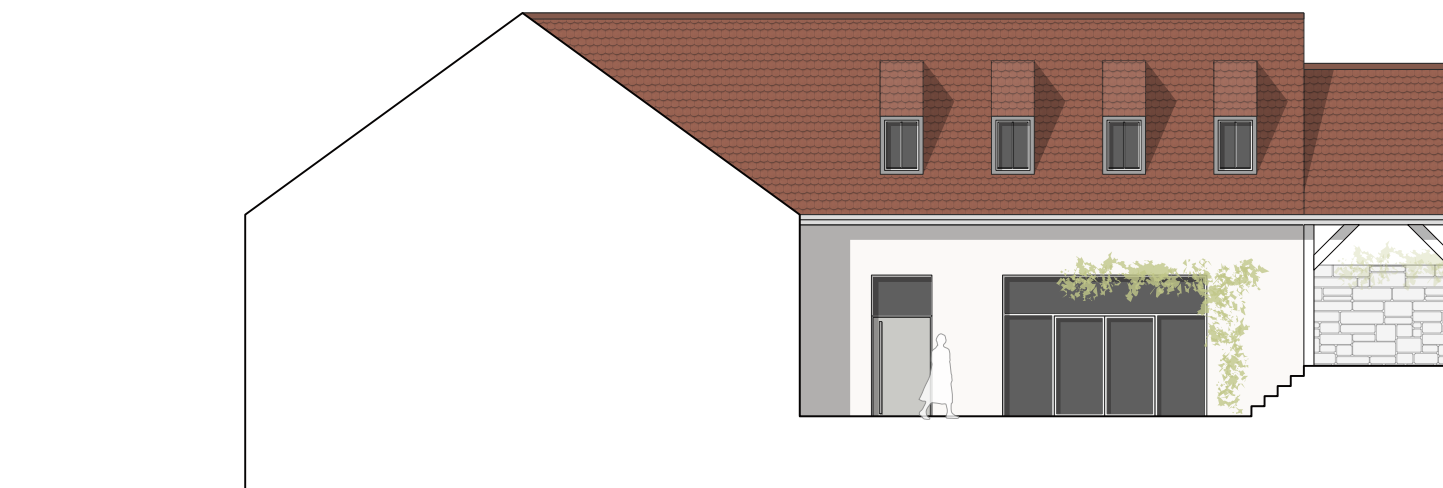
Durch den Abbruch eines Nebengebäudes entsteht Platz an der Südseite des Hauptgebäudes für einen Freisitz - z.B. in Form eines Gartens oder durch Balkone.

## Nebengebäude

Bestehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude zu

bewahren und zu sanieren, entspricht den grundlegenden Prinzipien der Nachhaltigkeit. Auch in diesem Beispiel könnte ein Teil der Wirtschaftsgebäude durch Erhaltungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zum Wohnen umgenutzt werden.

Eine großflächige Öffnung im Erdgeschoss bringt zusätzliches Licht ins Innere und kann den Innenhof zum erweiterten Wohnraum werden lassen. Über bodentiefe Öffnungen ist ein barrierefreier Gebäudezugang möglich. Im Bereich der teils vom Einsturz bedrohten Wirtschaftsbauten könnte das Parken integriert werden. Möglich wäre auch eine moderne Dachkonstruktion mit integrierter Fotovoltaik- und / oder Solarthermieanlage.





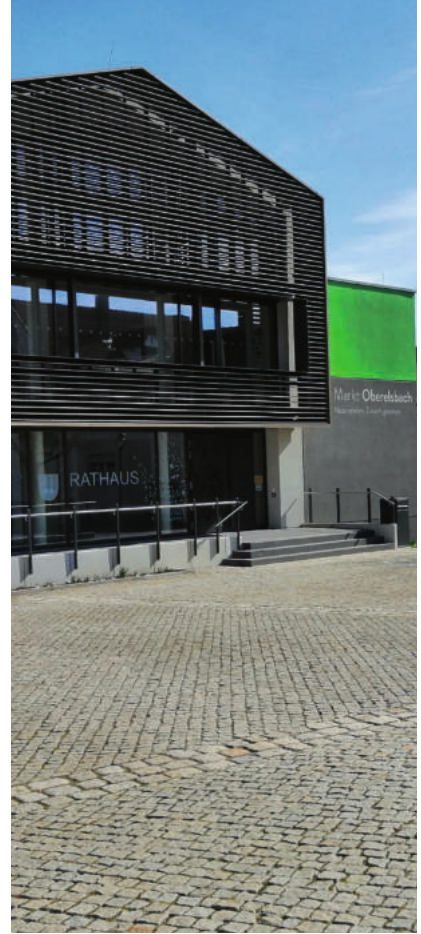
Gestaltungsvariante - Ansicht Nord

M 1:150



Gestaltungsvariante - Ausbau der ehemaligen Scheune / Stallung zum Wohnen

Ansicht Ost / M 1:150



### Gestaltungsbeispiel private Freiflächen

Lebenswerte Quartiere und Wohngebiete zeichnen sich durch eine hohe Qualität der Freiflächen aus. Neben den öffentlichen Freiflächen sind dies im Privaten vor allem die Gärten und Höfe. Sie bieten die Möglichkeit, ganz persönliche Ordnungsvorstellungen und Gestaltungsvorlieben zu verwirklichen.

Maßnahmen der Entsiegelung, Neustrukturierung und Begrünung wirken sich hierbei nicht nur auf den eigenen, direkten Wohnbereich aus, sondern tragen auch zur Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfelds bei.

Durch den Abbruch mindergenutzter Nebengebäude kann das Flächenangebot auf dem eigenen Grundstück erweitert werden. Sollte es sich um

historische Bausubstanz handeln, ist eine Instandsetzung und Umnutzung in jedem Fall fachlich zu prüfen. Denn auch die Nebengebäude verleihen dem Ort sein besonderes Gepräge und schaffen die für Oberelsbach so typischen Hofräume. Aber auch ein Teilerhalt der Gebäude kann durch handwerkliche Details und altgedienter Materialien den individuellen Gestaltungscharakter bereichern und eine reizvolle Atmosphäre schaffen.

Neben Gärten, Vorgärten, und Eingangsbereichen haben auch Nebenanlagen wie Garagen und Carports sowie Mülleinhausungen und Briefkastenanlagen etc. Einfluss auf das Ortsbild. Hier sollte durch den Einsatz dezenter und zur Umgebung passender Materialität, Form und Farbgebung eine unauffällige und zurückhaltende Gestaltung angestrebt werden.

Abb. oben

Die Materialien im öffentlichen Raum dürfen sich auch in der Oberflächengestaltung privater Freiflächen wiederfinden - hier kann durch den Einsatz korrespondierender Materialien für Plätze, Wege, Eingangsbereiche und Höfe ein harmonisches und aufeinander abgestimmtes Gesamtbild der Oberflächengestaltung des Marktes erreicht werden

Abb. rechts

Die Zonierung der Hoffläche in unterschiedliche Nutzungsbereiche lässt sich gut durch die Verwendung unterschiedlicher Materialien gestalten



Rathgeberstraße

Einfriedung  
Stahlrohr, dunkelgrau lackiert, geschlossen  
Grundstückseinfahrt

**Teilrückbau Nebengebäude**  
Abbruch mindergenutzter  
Nebengebäude und  
Erweiterung des  
Freiflächenangebotes - z.B.  
(Garten, Balkon)

Balkonkonstruktion  
aus filigranen Stahlprofilen

**Nebenanlagen**  
Flächen für Fahrräder, Abfall- und  
Wertstoffbehälter, Abstellboxen

**Parken**  
6 überdachte Stellplätze

**Heckenpflanzung**  
Schnitthecken wie Hainbuche,  
Weißdorn oder Liguster

**Hofffläche**  
mit versickerungsfähigem Belag  
z.B. Plaster / Schotterrasen /  
Kiesflächen / Rasenfugenpflaster

**Neupflanzung**  
kleinwüchsiger Bäume  
z.B. Feddahorn,  
Zierapfel, Eheresche

**Bodenbelag** z.B.  
Natursteinpflaster /  
Betonsteinpflaster /  
Natursteinvorsatz-  
mit wilder Verband

**Neues Wohnen**  
Ausbau der Wirtschaftsgebäude  
zum Wohnen



Maßstab 1 : 250  
DIN A4 Hochformat



# 4

## Kommunales Förderprogramm



# **Kommunales Förderprogramm des Marktes Oberelsbach für den Altort Oberelsbach**

**Zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Altortsanierung erlässt der Markt Oberelsbach folgendes Förderprogramm:**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich (Anlage 1) des Kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altort Oberelsbach“.

## **2. Ziel und Zweck des Förderprogramms**

Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des ortstypischen Charakters des Altortes Oberelsbach. Durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Altortes unter Berücksichtigung des charakteristischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. Sanierte Altbauten, Neubauten, Werbeanlagen und Freiflächen sollen sich in Maßstab, Proportion, Form und Farbgebung in das gewachsene Ortsbild einfügen. Das Ortsbild störende bauliche Veränderungen aus früheren Jahren sollen entfernt und durch eine ortstypische Gestaltung ersetzt werden. Das Wohnumfeld soll insbesondere im umfriedeten Altortkern durch Entsiegelung der Freiflächen und gestalterische Aufwertung an Attraktivität gewinnen.

Durch das Kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm des Freistaates Bayern und den vom Markt Oberelsbach zur Verfügung gestellten Mitteln gewährt. Das Kommunale Förderprogramm soll für Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet als Anreiz (sog. Anreizförderung) dienen, Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchzuführen.

## **3. Gegenstand der Förderung**

(1) Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Arten von Maßnahmen gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes
- Maßnahmen zur Erhaltung der Gestalt vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter.



Die Maßnahmen müssen Gebäude oder Freiflächen mit ortsbildprägendem Charakter betreffen und / oder auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild positiven Einfluss nehmen. Eine entsprechende Zweckbindung ist zu vereinbaren.

(2) Der sanierungsbedingte Abriss von Gebäuden, der Abriss von Anbauten oder einzelnen Bauteilen kann gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung der Gebäude, der Hofanlage oder der Freifläche erfolgt. Die historische Parzellenstruktur ist im Grundsatz zu erhalten.

(3) In diesem Sinne können gefördert werden:

Ortsbild und Ortsstruktur:

- Maßnahmen zur Herstellung typischer Raumkanten

Gebäude:

- Maßnahmen am Dach und an Dachaufbauten
- Maßnahmen an der Fassade
- Maßnahmen an Fenstern und Schaufenstern
- Maßnahmen am Hauseingang
- Gestaltung von Werbeanlagen

Hof, Freifläche und Garten:

- Maßnahmen am Hof und an Hofeinfahrten
- Maßnahmen am Garten
- Maßnahmen an Nebengebäuden
- Maßnahmen an Einfriedungen und Hoftoren
- sowie die Anlage bzw. Neugestaltung von Freiflächen mit öffentlicher Wirkung, z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.

#### **4. Grundsätze der Förderung**

(1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist der Markt Oberelsbach.

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

(3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung des Kommunalen Förderprogramms entstehen. Um Förderung zu erhalten, muss die Maßnahme in den unter Punkt 3 aufgezählten Maßnahmen enthalten sein und den Zielen der Altortsanierung entsprechen. Grundsätzlich muss durch die Maßnahme ein harmonisches Gesamtbild entstehen. Die Gestaltung von Gebäuden und Außenanlagen muss sich in Form, Maßstab, Proportion, Gliederung und Gestaltung in das Straßen- und Ortsbild einfügen und zur Gesamtaufwertung beitragen.



(4) Die Bewilligung erfolgt nach der Reihenfolge der Anträge im Rahmen der von den Zuschussgebern jährlich zur Verfügung gestellten Mittel. Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist der Markt Oberelsbach.

(5) Die Höhe der Förderung beträgt bis zu 30 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 50.000,00 € einer Gesamtmaßnahme und Objekt bzw. Anwesen. Die Förderung wird vom Markt Oberelsbach einmalig als Zuwendung übernommen.

(6) Werden an einem Objekt (Grundstücks- bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen in einem angemessenen zeitnahen Zusammenhang (maximal 5 Jahre) durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung usw., so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

(7) Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung in Form von Materialkosten auf Grundlage des zuwendungsfähigen Kostenangebots bis zu 30 % anerkannt werden.

(8) Der Markt Oberelsbach behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht oder bautechnisch mangelhaft ausgeführt wurde.

(9) Die Inanspruchnahme des Kommunalen Förderprogramms schließt andere Förderungen wie z.B. Denkmalpflege nicht aus.

## **5. Antragstellung**

(1) Bewilligungsbehörde ist der Markt Oberelsbach.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch den Markt Oberelsbach und des von ihm beauftragten Planungsbüros mit den entsprechenden Unterlagen bei der Bauverwaltung des Marktes Oberelsbach einzureichen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
- ein Lageplan im Maßstab 1:1000
- ein aussagekräftiges Objektfoto erforderliche Pläne wie Skizzen, Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne je nach Art und Umfang der beabsichtigten Baumaßnahme
- mindestens 2 vergleichbare Angebote mit Beschreibung des Leistungsumfangs
- Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen

Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.



(3) Grundsätzlich sind mindestens 2 vergleichbare Angebote bauausführender Unternehmen einzuholen und dem Markt Oberelsbach zur Einsicht vorzulegen. Die geplanten Leistungen müssen in den Leistungsverzeichnissen so eindeutig und umfassend beschrieben sein, dass ein Angebotsvergleich möglich ist.

(4) Der Markt Oberelsbach und das beauftragte Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalpflegerischen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

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

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Beendigung der Baumaßnahme und nach Prüfung des Verwendungsnachweises.

## **6. Gültigkeit und Dauer des Förderprogramms**

Der Marktgemeinderat hat am 14.11.2022 ein Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen beschlossen. Dieses Förderprogramm tritt ab dem 01.04.2023 in Kraft und wird jeweils bis zum Ende eines Haushaltsjahres Gültigkeit besitzen. Durch die Bereitstellung von Fördermitteln im darauffolgenden Haushaltsplan, verlängert sich das Programm jeweils um ein Jahr.

Markt Oberelsbach, den 16.03.2023

gez.

Björn Denner  
Erster Bürgermeister



5

Gestaltungssatzung



# Gestaltungssatzung des Marktes Oberelsbach für den Altort Oberelsbach

Der Markt Oberelsbach erlässt auf Grund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, die folgende Satzung:

## PRÄAMBEL

Zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes im privaten und öffentlichen Bereich erlässt der Markt Oberelsbach für den Bereich des formell festgesetzten Sanierungsgebietes „Altort Oberelsbach“ (Beschluss vom 20.09.2021) in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) und dem Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) die folgende Gestaltungssatzung.

Gegenstand der Gestaltungssatzung sind insbesondere folgende Ziele:

- Das historische Bauegefüge mit seinen Maßstabsregeln und Gestaltungsmerkmalen ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen.
- Neues Bauen mit Elementen zeitgenössischer Architektur soll durchaus gefördert werden, wenn hinsichtlich Maßstab und Gestaltung ein Bezug oder eine Einfügung in die umgebende Bebauung erreicht wird.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sollen im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung beseitigt werden.
- Die verbindlichen Bestimmungen der Satzung sind als Grundsatz, Zulassungstatbestand, abweichender Zulassungstatbestand oder als Ausschluss bezeichnet.

Beim Vollzug der Gestaltungssatzung sind über die nachfolgenden Festsetzungen hinaus die Ziele der Ortskernsanierung zu beachten, wie sie im Abschlussbericht des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit Vorbereitenden Untersuchungen (2022) formuliert sind, sowie alle weiterentwickelten Planungen, die diese Ziele unterstützen.

### **Die Eigenart des Ortskerns kann wie folgt beschrieben werden:**

Das historische Ortsgefüge eines fränkischen Hafendorfs ist erkennbar geblieben. Bewahrt werden konnte zum größten Teil die kleinteilige, unregelmäßige Parzellenstruktur und die alten Ortserschließungen. Die Bebauung mit Gebäuden in dichter Stellung, die durch Größe und Proportion Bezug zueinander nehmen. Die Baufluchten und zum Teil die geschlossenen Raumkanten. Mit der



weithin sichtbaren barocken „Rhönbasilika“, der ehem. Kirchhofbefestigung, dem Valentin-Rathgeber-Haus sowie der Pfarrhof zeigt sich die historische Mitte von besonderer städtebaulicher Qualität.

Aber auch städtebauliche Neuerungs- und Sanierungsmaßnahmen zeigen sich im Altort. Vor allem im Bereich des heutigen Rathausplatzes kam es hier zu baulichen Ergänzungen die durch Maßstab und Bauweise von der ortstypischen Struktur abweichen.

Der Ortskern dient überwiegend dem Wohnen. Im Erdgeschoss sind zum Teil noch Dienstleistungsbetriebe und kleine Geschäfte angesiedelt. Die Gebäude sind zumeist direkt an die Grundstücksgrenze zur Straße hin orientiert. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zeigt sich eine große Anzahl von Wirtschafts- und Nebengebäuden. Neben vereinzelt Leerständen sind diese Gebäude meist nur noch teilgenutzt.

Wenngleich sich vorbildliche Beispiele der Gebäudesanierung und -restaurierung im Altort finden lassen, ist auch ein dringender Handlungsbedarf durch Erhaltungs- und Gestaltungsmängel an historischer bzw. denkmalgeschützter Bausubstanz sowie durch eine ortsfremde Gestaltung von Fassaden und Anbauten zu dokumentieren.

## **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten im räumlichen Geltungsbereich (Anlage 1) des Sanierungsgebiets „Altort Oberelsbach“. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **1.2 Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:

- für die genehmigungspflichtige und verfahrensfreie Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen, sowie die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57 Bayerische Bauordnung (BayBO),
- für den anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO),
- die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

Höherrangiges Recht wie Planungs- und Baurecht, Denkmalschutz und andere Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

## **§ 2 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE**

### **2.1 Grundstücksstruktur / Parzellenstruktur**

#### **Grundsatz**

Die historische Parzellenstruktur in ihrer Auswirkung auf das Gebäude- und Straßenbild ist durch die überlieferte Art der Gebäudeform und Gebäudestellung im Straßenbild ablesbar zu erhalten. Zusammenlegung und Überbauung von Grundstücken nur in begründeten Fällen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.



## 2.2 Bauliche Einfügung

### Grundsatz

Die Dichte und Höhe der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand.

### Zugelassen sind

Bei Hauptgebäuden zwei Geschosse.

Zusätzlich kann das Dachgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut werden.

### Unzulässig sind

Parzellenübergreifende Baumaßnahmen an den Fassaden, die das Ortsbild in seiner Maßstäblichkeit der Bebauung wahrnehmbar verändern.

## 2.3 Stellung der Gebäude

### Grundsatz

Die bestehenden Straßenfluchten und der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden ist zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wiederaufzunehmen.

### Unzulässig ist

Das Zusammenfassen benachbarter Einzelbaukörper in der Fassade oder im Dach. Durch Zusammenlegung von Grundstücken darf die historische Gliederung der Einzelbaukörper äußerlich nicht verlassen werden.

## § 3 ALLGEMEINE BAUGESTALTUNG

### Grundsatz

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben dem Art. 8 der Bayerischen Bauordnung zu entsprechen. Sie sind im Übrigen so zu gestalten, dass sie sich in das historische Ortsbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen einfügen. Die ortstypische Baukörpergestaltung ist im Besonderen durch eine einfache, klare Formsprache ohne größere Vor- und Rücksprünge oder größere Auskragungen gekennzeichnet. Die Höhe eines Kniestocks soll maximal 50 cm Höhe betragen (Die Höhe des Kniestocks wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren).

## § 4 DÄCHER

### 4.1 Dachform

#### Grundsatz

Die Regel ist das Satteldach mit mittig liegendem First.

### 4.2 Dachneigung

#### Grundsatz

Die Dachneigung beträgt bei Hauptgebäuden mehr als 40°. An vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren untergeordneten Bauteilen oder Anbauten ist eine geringere Neigung möglich.

### 4.3 Dachdeckung

#### Grundsatz

Geneigte Dächer sind mit naturbelassenen Tonziegeln zu decken.

**Abweichend zulässig**

ist die Eindeckung von Flachdächern durch Bekiesung oder Begrünung.

**Unzulässig sind**

Engobierte oder glasierte Ziegel.

**4.4 Dachüberstand / Traufe / Ortgang****Grundsatz**

Der Dachüberstand an Hauptgebäuden ist an Ortgang (max. 30 cm) und Traufe (max. 50 cm) knapp auszubilden.

**§ 5 DACHAUFBAUTEN****Grundsatz**

Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.

**Zulässig sind**

(1) Dachaufbauten als Schlep-, Satteldach- und Flachdachgauben.

(2) je Dachseite eine Gaubenart.

(3) Gauben mit einer Breite von max. 1,30 m.

(4) Gauben deren Gesamtbreite max. die Hälfte der Firstlänge beträgt.

**Abweichend zulässig**

(5) ist in begründeten Fällen die Ausbildung von breiteren Gauben als Schlep- oder Satteldachgaube, sofern sie sich der Dachfläche unterordnen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

(6) ist die Belichtung über eine Firstverglasung

(7) ist die Belichtung über Dachflächenfenster auf vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

**Unzulässig sind**

(8) Kunststoffplatten, Faserzementplatten und reine Blecheindeckungen.

(9) große Dachüberstände und Dacheinschnitte.

(Dachüberstand je nach Gebäudegröße höchstens 15 - 30 cm.)

**§ 6 FASSADE****Grundsatz**

Die durch Überlieferung ortsübliche Verwendung natürlicher Materialien ist beizubehalten. Dazu zählen insbesondere folgende Fassadenmaterialien:

- Putzoberflächen
- Holz bei Sichtfachwerk oder in Form von Schindeln als Fassadenverkleidung



- Naturstein
- Sichtziegelmauerwerk
- Holzverschalung an Nebengebäuden

Historische Baudetails der Baukörper- und Fassadengliederung in Form von Gesimsen, Fenster-, Tür- und Torgewänden sowie Fensterfaschen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

#### **Unzulässig sind**

Kunststoffplatten, zementgebundenes Plattenmaterial, keramisches Material und Fliesen, Glasbausteine, vorgeblendete Fachwerkattrappen, moderne Strukturputze, großflächige Fassadenverkleidungen aus Metall.

### **§ 7 FASSADENÖFFNUNGEN**

#### **Grundsatz**

Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Flächen für Öffnungen überwiegt.

#### **7.1 Anordnung von Öffnungen**

##### **Grundsatz**

Wandöffnungen sind durch klar erkennbare, axiale Bezüge zueinander in der Fassade anzuordnen. Wandöffnungen müssen nebeneinander, übereinander sowie zu den Gebäudeecken einen angemessenen Abstand aufweisen.

#### **7.2 Fenster**

##### **Zulässig sind**

- (1) Fenster in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen.
- (2) Fenster aus Holz.
- (3) Fensterrahmenfarben in Weiß, Lichtgrau sowie naturbelassene Holzfenster. Andersfarbig durch Vorlage eines Farbkonzeptes. Abstimmung mit der Marktgemeinde.
- (4) Fensterverglasungen als Klarglas.
- (5) Sonnenschutzmaßnahmen in Form von Klapp-, Falt- und Schiebeläden sowie innenliegende Rollladenkästen. An Schaufenstern Markisen aus Stoff in dezenten, matten Farben; Markisenbreite entspricht der Öffnungsbreite, vorzugsweise flächenbündig in die Laibung verbaut.
- (6) Schaufenster in einer Breite von maximal 2 m in stehenden und quadratischen Formaten, auch rahmenlos. Schaufenster ab einer Breite von 1,50 m müssen deutlich gegliedert sein und mit der Marktgemeinde bzw. dem Landratsamt abgestimmt werden.

##### **Unzulässig sind**

- (7) offenliegende bzw. vorgesetzte Rollladenkästen.
- (8) Sprossen, die nicht glasteilend und ausschließlich im Scheibenzwischenraum angeordnet sind.



#### **Abweichend zugelassen sind**

(9) Kunststofffenster in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen. Kunststofffenster in Holzoptik im vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich.

(10) Wiener Sprossen

### **7.3 Türen**

#### **Zulässig sind**

(1) Türen aus Holz.

(2) Türen bis zu einer Breite von max. 1,50 m

(3) Lichtöffnungen in Form von Oberlichtern oder verglasten Seitenelemente.

#### **Abweichend zugelassen sind**

(4) Kunststofftüren und Aluminiumtüren in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen.

## **§ 8 FARBGEBUNG**

#### **Grundsatz**

Die Farbgebung eines Einzelbauwerks wirkt immer auch im baulichen Zusammenhang des Ortsgefüges und ist damit ein wichtiger Bestandteil im Ortsgefüge. Ziel ist die Schaffung eines harmonischen Ortsbildes. Die Farbgebung eines Gebäudes ist daher auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Das gilt auch für Bauteile und Ausstattungsgegenstände im Zusammenhang mit den Außenanlagen sowie für Werbeanlagen.

Für jedes Bauvorhaben kann ein Farbkonzept und ggf. Farbmuster am Gebäude oder an einzelnen Bauteilen verlangt werden. Das Farbkonzept muss von der Marktgemeinde bzw. dem Landratsamt abgenommen werden.

#### **Zulässig sind**

(1) Fassadenanstriche in gedeckten Farbtönen im Spektrum von Weiß, Ocker, Rot und Grün.

#### **Unzulässig sind**

(2) Blaue Farbtöne als Fassadenfarbe.

## **§ 9 EINFRIEDUNGEN UND GARAGEN**

#### **Grundsatz**

Traditionell sind Tore und Einfriedungen aus Holz oder Metall mit seitlichen Natursteinpfosten. Durch das Anbringen von Hoftoren sind fehlende Raumkanten zu schließen.

#### **Zulässig sind**

(1) Neuanfertigungen aus Holz und Stahl.

#### **Unzulässig sind**

(2) Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Fliesen und Glasbausteine.



(3) Edelstahlbauteile wie Zäune, Tore, Brüstungen und Geländer auf der von der Straße einsehbaren Seite.

## § 10 BALKONE UND VORBAUTEN

### Grundsatz

Balkone, Loggien, Lauben, Vordächer und Pergolen sind dem Hauptgebäude untergeordnete Bauteile und müssen in die Fassade und die umgebende Bebauung eingebunden werden.

### Zulässig sind

Balkone in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen.  
Ausführungen in leichter Holz- oder Stahlbauweise.

### Abweichend zugelassen sind

Balkone in von der Straße aus einsehbare Bereichen.  
Abstimmung mit der Marktgemeinde und dem Landratsamt.

### Unzulässig sind

Kunststoffelemente (ausgenommen z.B. Trespa-Platten in dezenten Farben wie DB 703 o.ä.), massive Konstruktionen mit Ziegeleindeckung und auskragende Betonplatten.

## § 11 SOLARANLAGEN

### Grundsatz

Solaranlagen sind als geschlossene, zusammenhängende, rechteckige Fläche auszubilden.  
Abstände von 0,5 m zur Traufe, Organg und First sind nicht zu unterschreiten.  
Für Modul, Rahmen und Unterkonstruktion sind blendreduzierte, matte Oberflächen zu wählen.

Alle Anlagen sind in entsprechenden Plänen und Detailzeichnungen darzustellen. Abstimmung mit der Marktgemeinde / Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt).

### Zulässig sind

(1) Photovoltaikanlagen auf Dachflächen als Indachanlage sowie Aufdachanlage parallel zur Dachfläche.

### Abweichend zulässig sind

(2) Solarthermieanlagen an und auf vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Fassaden und Dachflächen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

### Unzulässig sind

(3) Abtreppungen und gezackte Ränder. Aufgeständerte Solaranlagen.  
Unterschiedliche und uneinheitliche Solarsysteme auf einer Dachfläche.

## § 12 WERBEANLAGEN

### Grundsatz

Für Werbeanlagen gilt generell die Baugenehmigungspflicht. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Gestaltung ist auf die betreffende Gebäudefassade und die Nachbarbebauung abzustimmen. Das Ortsbild und die Wirkung der Fassaden sollen nicht gestört werden.



## 12.1 Anbringung

### Grundsatz

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Je Gebäudefassade ist nur eine Parallelwerbeanlage (parallel zur Fassade) sowie ein Ausleger (rechtwinklig zur Fassade) zulässig. Die Anordnung von Werbeanlagen über der Brüstungszone des Obergeschosses sind nicht erlaubt.

## 12.2 Art

### Zulässig sind

(1) Werbebeschriftung durch Fassadenbemalung.

Werbeanlagen parallel zur Gebäudeaußenfassade (einseitig sichtbar) in Form von Einzelbuchstaben als Profilbuchstaben aus den Werkstoffen Metall und Stuck oder als flache Tafelsysteme.

(2) Werbeanlagen quer zur Gebäudeaußenfassade (Ausleger, beidseitig sichtbar) in Form von flachen Tafelsystemen, als Kasten-Rahmenelement oder als historische Nasenschilder.

(3) Schaukästen und Anschlagtafeln.

### Unzulässig sind

(4) Festinstallierte Werbetafeln, Bandwerbungen und bewegliche Werbung. Störende Formen und Materialien, Werbeanlagen als Werbetafeln auf freistehendem Grund.

## 12.3 Größe

### Zulässig sind

(1) Werbeanlagen mit einer max. Höhe von 40 cm.

(2) Werbeanlagen mit einer max. Gesamtlänge von 1/3 der Fassadenfront.

(3) Werbeanlagen quer zur Gebäudeaußenfassade (beidseitig sichtbar) in Form von flachen Tafelsystemen (Ausleger) oder als historische Nasenschilder mit max. 50 cm Auskragung und einer max. Tiefe von 10 cm.

(4) Bei Schaukästen und Anschlagtafeln ist eine maximale Fläche der Ansichtsseite von 0,4 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten.

(5) Schaufensterbeschriftungen und -beklebungen dürfen max. 20 % der Gesamtschaufensterfläche betragen.

## § 13 ABWEICHUNGEN

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Oberelsbach Abweichungen zulassen, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

(2) Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform.



#### **§ 14 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Nach Art. 79, Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belangt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### **§ 15 INKRAFTTRETEN**

Die Satzung tritt am 01.04.2023 nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung durch den Markt Oberelsbach in Kraft.

Markt Oberelsbach, den 16.03.2023

gez.

Björn Denner  
Erster Bürgermeister





6

Anlage

## Baudenkmäler / Gebäude - Auszug aus der bayerischen Denkmalliste

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / Stand: März 2022

- D-6-73-149-4** **Rathgeberstraße 2** Kath. Pfarrkirche St. Kilian, Saalbau mit eingezogenem Chor und risalitärig vortretendem Fassadenturm mit Laternenhaube, 1765-1784, von Johann Michael und Georg Schmidt; mit Ausstattung; Kirchhofmauer mit Doppeltoranlage, 2. Hälfte 16./1. Viertel 17. Jh.; vor dem Portal Mauernische mit Kreuzschlepper, 18. Jh., im Friedhof Golgathakreuz, 1887; an der Kirchentreppe Heiligenfigur, neugotisch; vor dem ehem. Pfarrhaus Kriegerdenkmal; Kirchengaden, davor Holzkreuz.
- D-6-73-149-5** **Rathgeberstraße 4** Ehem. Pfarrhaus und Schule, jetzt Deutsches Tabakpfeifenmuseum, zweigeschossiger verputzter Steinbau, ab der hangseitigen Giebelfront über hohem Keller, bez. 1611, Portal mit Wappen und Inschrifttafel.
- D-6-73-149-6** **Rathgeberstraße 5** Pfarrhof, giebelständiger zweigeschossiger Satteldachbau, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Sichtfachwerk, 18. Jh.; Hofmauer mit barockem geohrtem Türgewände, 18. Jh.
- D-6-73-149-8** **Stockgasse 49** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Erdgeschoss verändert, Obergeschoss Sichtfachwerk mit geschnitztem Eckständer, Giebelseite verputzt, 17. Jh.
- D-6-73-149-3** **Löffelstraße 11** Ehem. Wohnstallhaus, traufständiger Satteldachbau, Erdgeschoss versteinert und verändert, Obergeschoss mit Zierfachwerk und geschnitzten Eckständern, 18. Jh.
- D-6-73-149-79** **Elsweg 8** Ehem. Synagoge, Satteldachbau, Ziegel mit Sandsteingliederungen, Rundbogenfenstern und Thoranische, Gesetzestafeln als Giebelbekrönung, 1898/99.
- D-6-73-149-1** **Marktstraße 30** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, Erdgeschoss versteinert, Obergeschoss mit historisierendem Zierfachwerk und geschnitzter Eckständer, 2. Hälfte 19. Jh.

## Bodendenkmäler - Auszug aus der bayerischen Denkmalliste

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / Stand: März 2022


- D-6-5526-0054** Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Kilian von Oberelsbach mit ehem. Kirchhofbefestigung.

# Anlage 1


## Geltungsbereich der Gestaltungssatzung / des Kommunalen Förderprogramms (Sanierungsgebiet „Altort Oberelsbach“)



 Umgriff des Sanierungsgebiets „Altort Oberelsbach“ (Beschluss vom 20.09.2021)

 Baudenkmal

 Bodendenkmal

 Denkmal (kein Gebäude)

 ortsbildprägendes Gebäud (Datengrundlage: ISEK 2021)



Maßstab 1: 5.000  
DIN A4 Hochformat

## IMPRESSUM

Markt Oberelsbach, Marktplatz 3, 97656 Oberelsbach –  
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Björn Denner

Schirmer | Architekten + Stadtplaner GmbH  
Huttenstraße 4  
97072 Würzburg

Foto Titelblatt: Sabrina Pörtner



**Markt Oberelsbach**  
Natur erleben. Zukunft gestalten.

Die Umweltgemeinde im  
**UNESCO-Biosphärenreservat Rhön**



Die *Rhön*  
Einfach erlebend