

MARKT KREUZWERTHEIM

GESTALTUNGSHANDBUCH
KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM
INTEGRIERTE GESTALTUNGSSATZUNG



IMPRESSUM

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH
Huttenstraße 4
97072 Würzburg

T 0931 . 794 07 78 - 0

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 + Stadtplaner GmbH.
.....

26.07.2022
Im Auftrag der Marktgemeinde Kreuzwertheim
.....

Gefördert im Bayerischen Städtebauförderungs-
programm mit Mitteln des Freistaates Bayern.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



	VORWORT	05
	Klaus Thoma, Erster Bürgermeister	
1	WAS PRÄGT DEN ALTORT KREUZWERTHEIM?	06
	Das Gefüge des Ortes früher und heute	08
	Orts- und Baustruktur	12
	Historische Bautypologien	14
	Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude	18
2	GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN	20
	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
	Beschilderung (Leitsystem)	58
3	GESTALTUNGSBEISPIELE	60
	Gebäude- und Fassadengestaltung	62
	Freiflächengestaltung	64
4	KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM	66
5	GESTALTUNGSSATZUNG	76
	Präambel / Satzungsziele	78
	Geltungsbereich	81
	Städtebauliche Merkmale	82
	Gebäudemerkmale	84
	Private Freiflächen	95
	Schlussbestimmungen	97
6	ANLAGE	98
	Denkmalliste	



VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, ich freue mich, Ihnen das Gestaltungshandbuch für den Altort Kreuzwertheim vorstellen zu dürfen. Wir wollen unser Ortsbild attraktiv und lebendig gestalten und dadurch unseren Ortskern weiterhin stärken und neu beleben. Eine erfolgreiche Ortsentwicklung braucht den persönlichen Einsatz und die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger für die Neugestaltung ihrer unmittelbaren Lebensumwelt. Denn es sind neben der Gestaltung der öffentlichen Straßen und Wege viele private Einzelmaßnahmen, die das Erscheinungsbild unseres Ortes prägen.

Wie im Gesicht eines Menschen lassen sich auch im Bild eines Ortes Persönlichkeit und Charakter erkennen. Geschichte und Lage in der Region waren ortsbildprägend und haben unverwechselbare Spuren hinterlassen. Diese geben vielen Häusern unseres Ortes, den Straßen und Freiflächen ein eigenständiges Bild, das uns vertraut ist, in dem wir unser Kreuzwertheim wiedererkennen. Diese Qualitäten gilt es zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Das eigene Haus soll dem Eigentümer wie auch den Nachbarn mit seinem schönen Aussehen Freude machen. Durch die erhöhte Vergabe von Fördermitteln im

Rahmen des Kommunalen Förderprogramms sollen die Investitionen in die Wohn- und Lebensqualität unseres Ortskerns weiter angestoßen werden.

Mit den Beschlüssen vom 15. Juni und 14. Dezember 2021 wurde durch den Marktgemeinderat aufbauend auf den Zielen des ISEKs und der VU das neue Sanierungsgebiet „Altort Kreuzwertheim“ förmlich festgelegt.

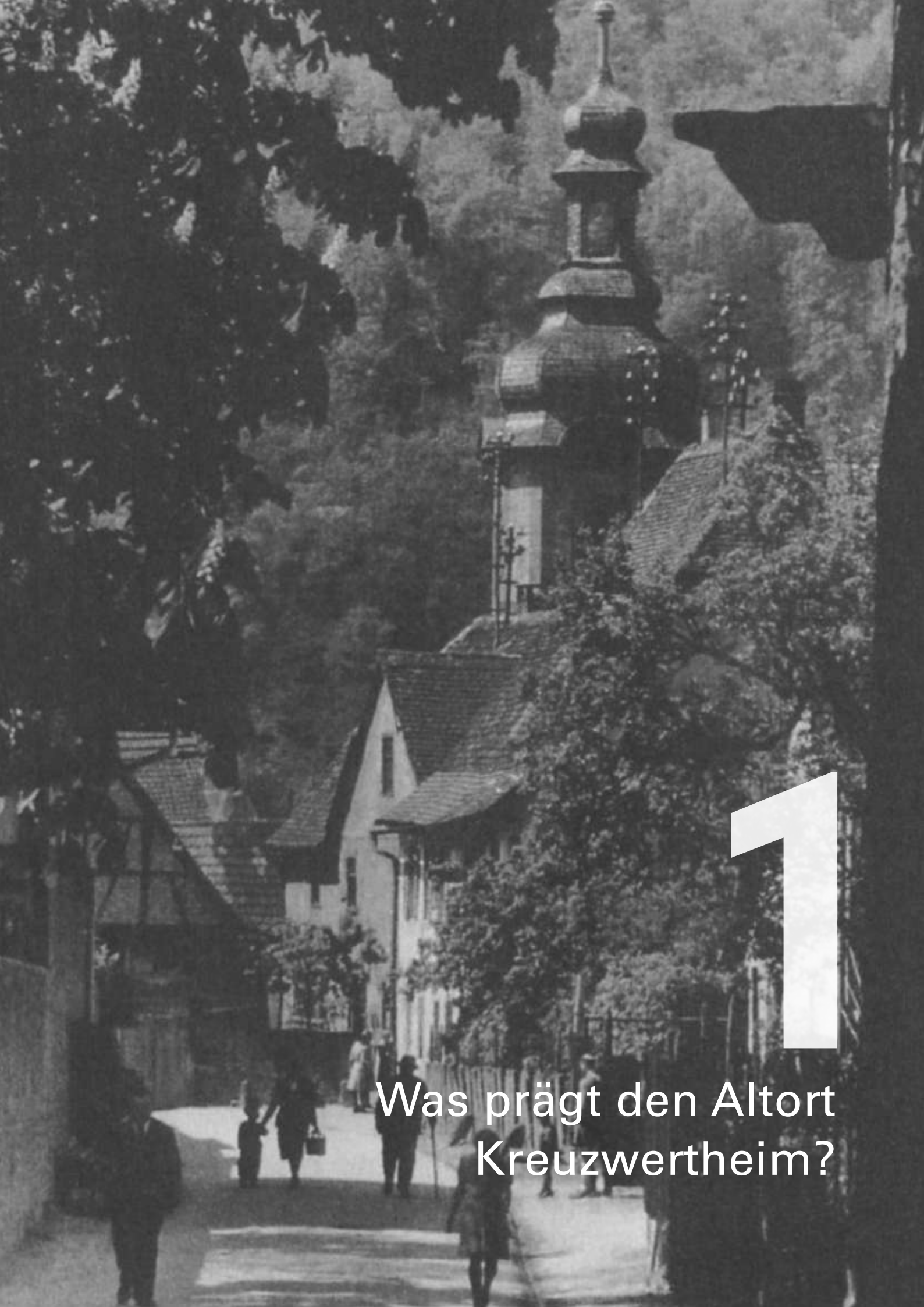
So darf ich Sie, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, ganz herzlich zu dieser konkreten Mitgestaltung und Erneuerung unseres Ortskerns einladen und Ihnen hierfür bereits jetzt recht herzlich danken.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch zeigt Ihnen Möglichkeiten der ortsgerechten Gestaltung der Gebäude und Anregungen für die Umgestaltung der Freiflächen. Die Beispiele sollen Sie ermutigen, auch Ihrem Haus ein freundliches Gesicht zu geben oder den Außenbereich gestalterisch aufzuwerten, damit Kreuzwertheim lebendig bleibt.

Eine erfolgreiche Ortsentwicklung gelingt uns, wenn neben der Kommune auch Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, mitwirken. Ich wünsche Ihnen und uns bei dieser Aufgabe viel Erfolg!



Klaus Thoma
Erster Bürgermeister



1

Was prägt den Altort
Kreuzwertheim?



Blick vom linken Mainufer auf Kreuzwertheim (1890)

Das Gefüge des Ortes früher

Als „Werdheim“ wird das heutige Kreuzwertheim erstmals Ende des 8. Jahrhunderts urkundlich erwähnt. 1009 erteilt Heinrich II. dem Würzburger Bischof das Marktrecht für den Ort Wertheim.

Die Namensgebung geht auf die Lage am Main in der Bedeutung „Heimstatt am sicheren Ufer“ sowie auf das Marktkreuz zurück, das als Wahrzeichen auf dem Kirch- und Marktplatz überliefert ist.

Mit der Grafschaft von Wertheim, die 1362 mit Kreuzwertheim belehnt wird und bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts hier ein fürstliches Verwaltungszentrum unterhält, erfolgte der Bau einer baro-

cken Schlossanlage (1736 - 1738), die auch heute noch in besonderer Weise das Ortsbild prägt.

Der Ortsgrundriss aus dem Jahr 1846 zeigt Kreuzwertheim in seiner historischen Siedlungsform als kleinbäuerlich strukturiertes Hausendorf. Der Markt war im Westen durch die natürliche Grenze des Mains, im Osten durch die im 16. Jahrhundert angelegte Ortsbefestigung mit ihren vier Rundtürmen begrenzt.

Die Ortsmitte ist bestimmt durch die Pfarrkirche mit Kirchplatz, dem „Frühmesserhof“, dem ehem. „Gasthaus zur Sonne“, und dem Weingut „Alte Grafschaft“. Die umgebende Bebauung mit einfachen Bauernhäusern und Hofstellen ist

durch Kleinteiligkeit und Dichte geprägt. Das Schloss setzt sich als städtebaulicher Sonderbaustein deutlich in Größe und repräsentativem Anspruch von der übrigen Bebauung ab.

Kennzeichnende Landschaftselemente sind der Main sowie die umliegenden Weinberge. Der Markt selbst ist durch einen weitläufigen Schlossgarten mit erhabenem alten Baumbestand geprägt. Daneben bilden zahlreiche Nutz- und Bauerngärten kleinere, zusammenhängende Grünräume im Übergang zur Kulturlandschaft mit ihren Weinbauterrassen.



Abb. rechts
Urkataster von 1846
1 Rundtürme Marktbefestigung
16. Jh.

2 Evangelische Pfarrkirche
im Kern aus dem 12./13. Jh.

3 Schloss Kreuzwertheim
erbaut 1736

4 Weingut „Alte Grafschaft“
erbaut 1594

5 „Gasthaus zur Sonne“
im Kern um 1600

Abb. 1
Der Kirchplatz als räumliche Mitte (1990)
mit Pfarrkirche und Kirchhofmauer, dem
ehem. "Gasthaus zur Sonne" (links im Bild)
und dem "Frühmessnerhof". Die Platzmitte
mit dem steinernen Sühnekreuz und
Brunnen.



Abb. 2
Die Schlossanlage (Abb. 1913) nach
Plänen des markgräflichen Landesbauin-
spektors Johann David Steingruber (1736
bis 1738). Mit dem Umbau des barocken
Schlossbaus im Stil der Neurenaissance
werden u.a. Schaugiebel und Säulenbal-
kon ergänzt (2. Hälfte 19. Jh.).



Abb. 3
Dorfstraße / Hauptstraße 1910
Blick nach Süden



Abb. 4
Untere Pfarrgasse (1931) - landwirtschaft-
liche Prägung des Marktes noch zu Beginn
des vorvergangenen Jahrhunderts



Abb. auf diesen Seite soweit nicht anders
angegebene: Markt Kreuzwertheim, in
1000 Jahre Markt Kreuzwertheim (2011)



Schwarzplan - das Ortsgefüge früher
(Datengrundlage: Urkataster, 1846)

Schwarzplan - das Ortsgefüge heute
(Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern)

Das Gefüge des Ortes heute

Eine erste, kleinräumige Siedlungserweiterung erfolgte gegen Mitte des 19. Jh. östlich des Altortes im Bereich der Nutzgärten und der heutigen Neugasse mit kleinteiliger Bebauung in Form von einfachen Bauernhäusern.

In den Jahren zwischen 1898 und 1920 folgte eine zweite Erweiterung des Altortes entlang der Haslocher Straße und Fürstin-Margarethe-Straße, die vor allem durch den planmäßigen Abbruch der Gebäude zwischen Junkergasse und Fahrgassenweg und gegenüber dem Schlossbalkon notwendig wurde.

Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Siedlungserweiterungen haben den Markt vor allem

in östlicher Richtung entlang des Rainbergs sowie südlich des Kafelsteins wachsen lassen.

Der Markt Kreuzwertheim hat sich damit von einem Fischer- und Winzerdorf mit fürstlichem Verwaltungssitz zu einer modernen Marktgemeinde mit Altort, Wohnsiedlungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten und einem Gewerbegebiet entwickelt. Der historische Altort als räumliche und kulturhistorische Mitte ist dennoch erhalten geblieben und deutlich von den umliegenden Siedlungsgebieten als städtebauliche Einheit ablesbar und unterscheidbar.

Abb. 1

Haslocher Straße / Hauptstraße
Auch die Straßen Kreuzwertheims wurden nach damaligen Vorstellungen der Dorferneuerung autogerecht ausgebaut und begrünt. Blick auf die steinernen Türme der ehem. Ortsbefestigung, im Hintergrund die Burg Wertheim.

Abb. 2

Fürstin-Margarethe-Straße
Die planmäßig angelegte Wohnstraße der ersten Siedlungserweiterung Mitte des 19. Jh. mit historischen Haus- und Hofstellen.

Abb. 3

Mainvorland Süd
Reizvolle Wohnlage zwischen Wasenwiesen und Brückenstraße. Erste, großbürgerliche Wohnhäuser entstanden hier bereits Mitte des 19. Jh..

Abb. 4

Mainufer Nord
Das Mainufer mit der Pappelallee und dem alten Treidelpfad als beehrter Naherholungsraum.

1



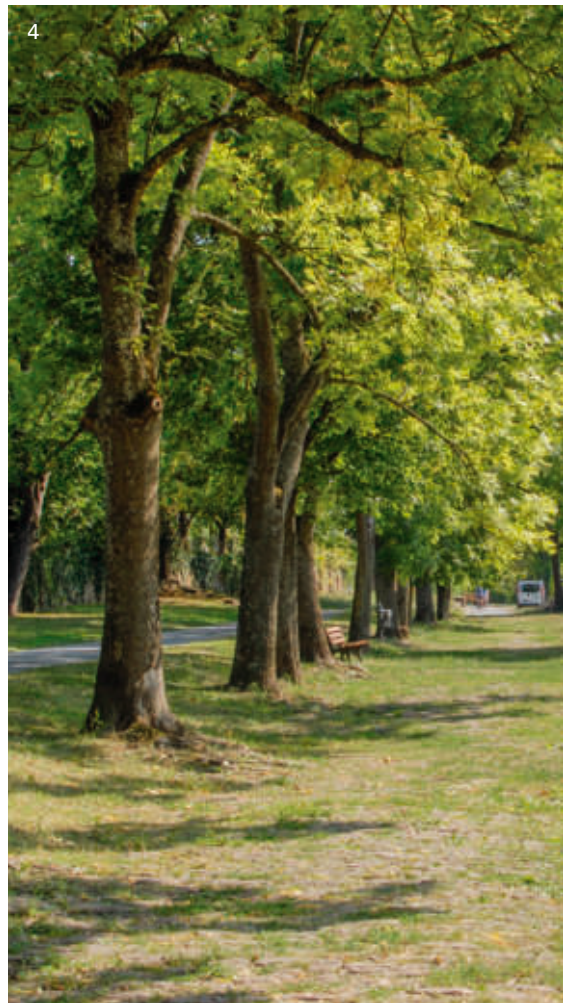
2



3



4



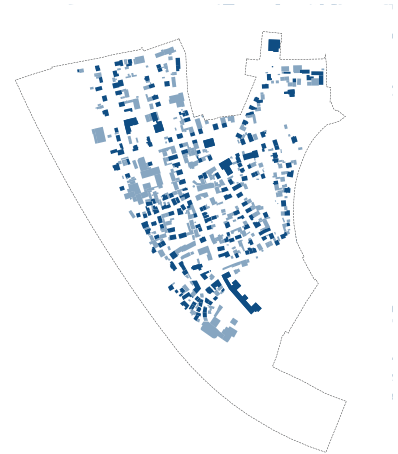
Parzellenstruktur



Erschließungsstruktur



Bebauungsstruktur mit Haupt- / Nebengebäuden



Ortsgefüge

Jeder Ort hat sein spezifisches räumliches Gefüge, das sich im Ortsgrundriss niederschlägt.

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 Kreuzwertheims ist erkennbar geblieben. Bewahrt wurde die kleinteilige, unregelmäßige Parzellenstruktur und die engen Er-

schließungsgassen. Die Bebauung mit Gebäuden in dichter Stellung, die durch Größe und Proportion Bezug zueinander nehmen. Die Baufluchten 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 Mitte des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts veränderte sich der Ortsgrundriss erstmalig. Die planmäßige Ausdehnung folgt nun einem linearen Erschließungsrasster mit weitgehend rechteckigem Parzellenzuschnitt. Die Bebauung wird aufgelockert und die Ge-

bäude freistehend auf den Grundstücken angeordnet. Durch die einheitlichen Baufluchten und die weitgehend bauliche Geschlossenheit werden dennoch historische Bauprinzipien bewahrt.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich das Ortsgefüge deutlich verändert: die Straßen wurden befestigt, die Häuser modernisiert und neue Siedlungen haben den Ort nach außen wachsen lassen.

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



Abb. 1
Die alte Dorfstraße (Hauptstraße) mit Blick nach Norden (um 1910)

Abb. 2
Die alte Dorfstraße (Hauptstraße) mit Blick nach Süden (um 1910)

Die Gebäude in enger Stellung der abwechselnd trauf- und giebelständigen Gebäude prägen das historische Ortsbild

Quelle: Markt Kreuzwertheim, in *1000 Jahre Markt Kreuzwertheim* (2011)





Historische Bautypologien / Die Ortsbausteine

Der Altort Kreuzwertheim 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 Hoftypen 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. Mit dem sogenannten „Musterhaus“ trat eine Abwandlung des ursprünglichen Typs in Erscheinung, das durch einen rechtwinklig angebauten Giebel ergänzt worden war.

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.

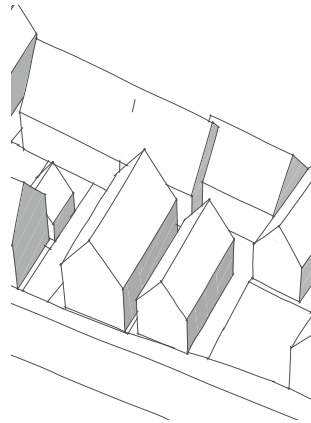
Daneben finden sich aber auch einige Sondergebäude, die durch Anordnung, Ausrichtung, Proportion und Dachform im Ortsgefüge deutlich hervortreten.

Abb. oben
Ein Hofstelle in der Pfarrgasse als Einfirsthof um 1950 / Quelle: Markt Kreuzwertheim, in *1000 Jahre Markt Kreuzwertheim* (2011)

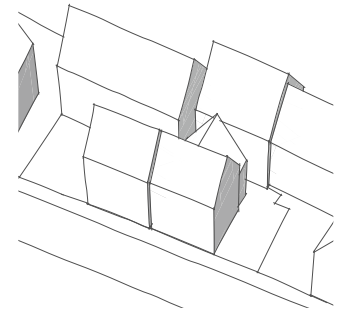
Haus- und Hoftypen

Gebäudetyp 1 (17. / 18. Jh.)

Wohngebäude giebelständig, zweigeschossig mit Satteldach / Wirtschaftsgebäude: quer gestellte Scheune



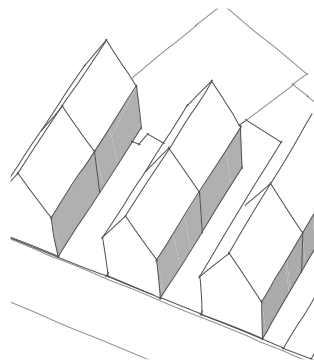
1



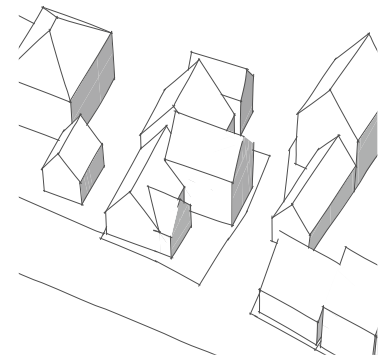
2

Gebäudetyp 2 (17. Jh.)

Wohngebäude traufständig, zweigeschossig mit Satteldach / Wirtschaftsgebäude parallel zum Wohnhaus



3



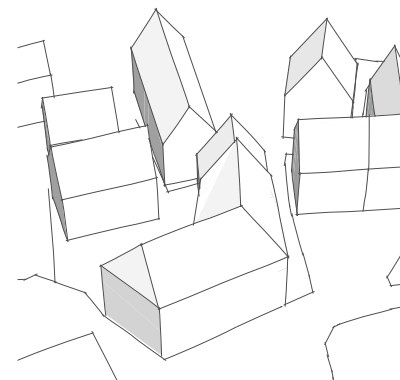
4

Gebäudetyp 3, Einfirsthof (19. Jh)

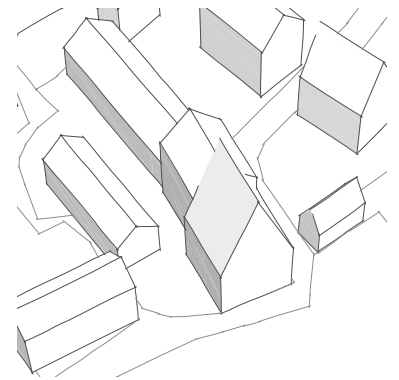
Wohn- und Wirtschaftsräume in einem Gebäude: giebelständig, 2-geschossig mit Satteldach

Gebäudetyp 4, Hofreite (19. Jh)

Wohngebäude: giebelständig, eingeschossig mit Satteldach / Doppelgiebel
Wohn- und Wirtschaftsgebäude bilden einen zweiseitig umschlossenen Hofraum



5



6

Sondergebäude 5 (ehem. „Gasthaus zur Sonne“ am Kirchplatz, 16. Jh.)
2-flügeliger, 2-geschossiger Walmdachbau

Sondergebäude 6 (Weingut „Alte Grafenschaft“ 16. Jh.)
stattliches 2-geschossiges Hauptgebäude als Satteldachbau mit Staffelgiebel und mehreren Wirtschaftsgebäuden



Massivbauweise

Sockel aus Buntsandstein;
verputztes Mauerwerk



Mischbauweise

Gebäude mit massivem Erdgeschoss;
Obergeschoss in Fachwerkbauweise;
Sockel und Fassade verputzt



Mischbauweise

Sockel aus Buntsandstein;
Fachwerkbauweise; Fassade verputzt

Gebäudegestalt / 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.

Abb. rechts

Massivbauweise - Sondertyp

Scheunengebäude aus Buntsandstein

EMPFEHLUNGEN ORTS- UND BAUSTRUKTUR

- Erhalt /Wiederherstellung der typischen Parzellenstruktur, Gebäudekubatur-/ proportion sowie Gebäudeausrichtung-/ stellung
- Erhalt /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



Fachwerkbauweise

Schaufassade als Sichtfachwerk;
Sockel aus Buntsandstein



Sondergebäude

ehem. „Gasthof zur Sonne“ mit verputztem, massivem Sockelgeschoss;
Zierfachwerkobergeschoss; Fenster- und Türgewände aus rotem Sandstein





Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude

Im Sanierungsgebiet „Altort Kreuzwertheim“ sind 14 Gebäude sowie Teile der ehem. Marktbefestigungsanlage als Baudenkmale klassifiziert und unterliegen damit dem Denkmalschutz. Zwei Bodendenkmale befinden sich im Bereich des Schlosses und der Evang.-Luth. Pfarrkirche. 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 Nahbereich gelten die Bestimmungen Art. 4-6 BayDSchG. Es ist erforder-

lich, 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 Mög-

lichkeiten direkte und indirekte Finanzierungshilfen zu beantragen und die zusätzlichen Belastungen zu mindern.

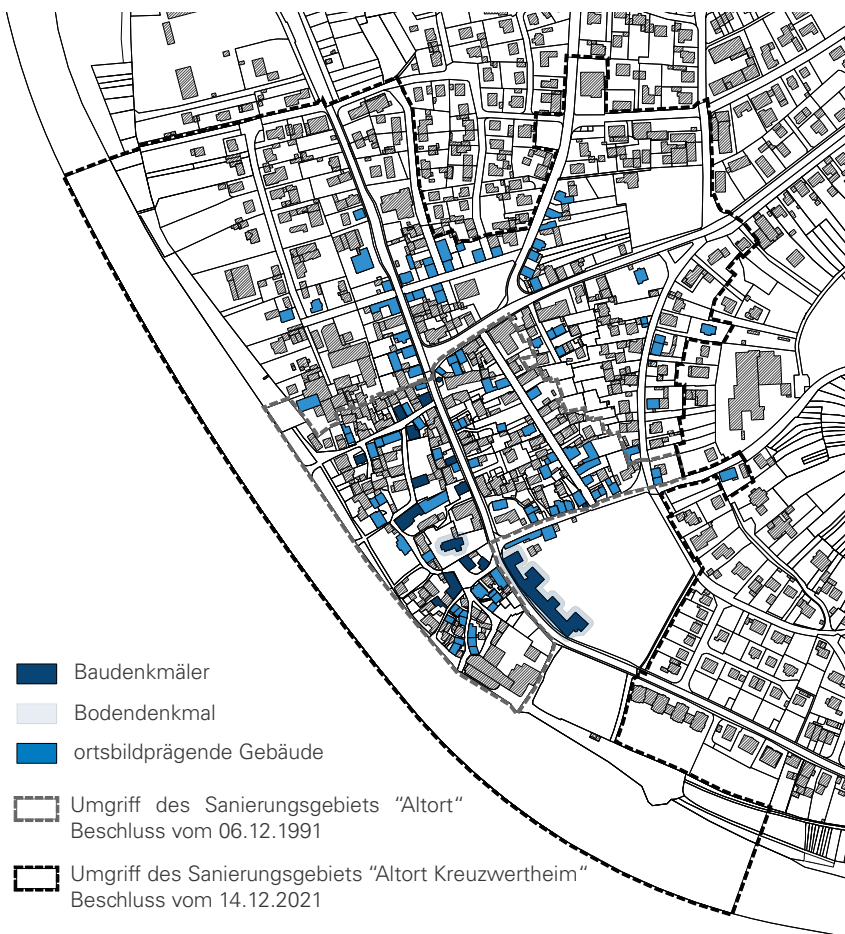
Dabei ist darauf zu achten, dass die Finanzierungshilfen nur gewährt werden, wenn die Maßnahme vor Beginn mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt sind.

[Untere Denkmalschutzbehörde](#)

Landratsamt Main-Spessart
Telefon-Nr.: 09353 793-1223 | E-Mail:
Denkmalschutz@Lramsp.de

[Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege](#)

Telefon-Nr.: 0951/4095-13 | E-Mail:
Friedrich.Roskamp@blfd.bayern.de



- Baudenkmäler
- Bodendenkmal
- ortsbildprägende Gebäude

Umgriff des Sanierungsgebiets "Altort"
Beschluss vom 06.12.1991

Umgriff des Sanierungsgebiets "Altort Kreuzwertheim"
Beschluss vom 14.12.2021

ohne Maßstab

Abb. oben von links nach rechts
Schloss Kreuzwertheim;
Evang.-Luth. Pfarrkirche;
Weingut „Alte Grafschaft“;
ehem. Gasthof „zur Sonne“;
ehem. Frühmessnerhaus

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

Informationen zu den einzelnen Bau-
denkmälern im Anhang bzw. über den
Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayeri-
schen Landesamtes für Denkmalpflege
(www.geoportal.bayern.de/denkmalatlas)



2

Gestaltungsempfehlungen



Geschlossener Ortgang durch ein Wind- und Stirnbrett. Durch die filigrane Ausführung notwendiger Verblechungen bleibt die typischen Dachrandausbildung erhalten

Dächer

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

Dachformen / Dachneigungen

Der Altort des Marktes Kreuzwertheim wird durch eine differenzierte Dachlandschaft geprägt. Unterschiedliche Firstrichtungen und Dachformen sowie wechselnde Farben der Ziegel lassen ein lebhaftes Bild entstehen.

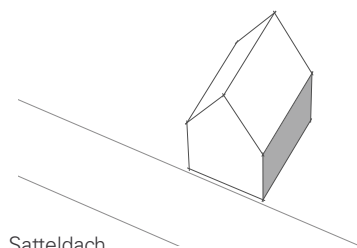
Charakteristische Form an Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Scheunen ist das 40° - 55° steile, symmetrische Satteldach. Als Schutz gegen Wind und Wetter hat es sich als typisch fränkische Dachform in der Vergangenheit bewährt.

An Sonderbauten treten daneben vereinzelt Sonderformen in Erscheinung, die in der ansonsten ruhigen Satteldachlandschaft Abwechslung schaffen.

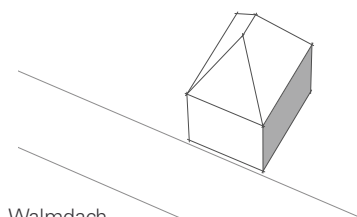
Dachabschluss

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 Baukör-

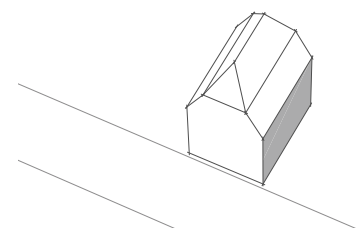
Dachformen



Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Ortgangausbildung mit Zahnleiste



Traufgesims durch Verkleidung als Traufkasten

pers. Zum anderen müssen empfindliche Bauteile baukonstruktiv zuverlässig vor Witterungseinflüssen geschützt werden.

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

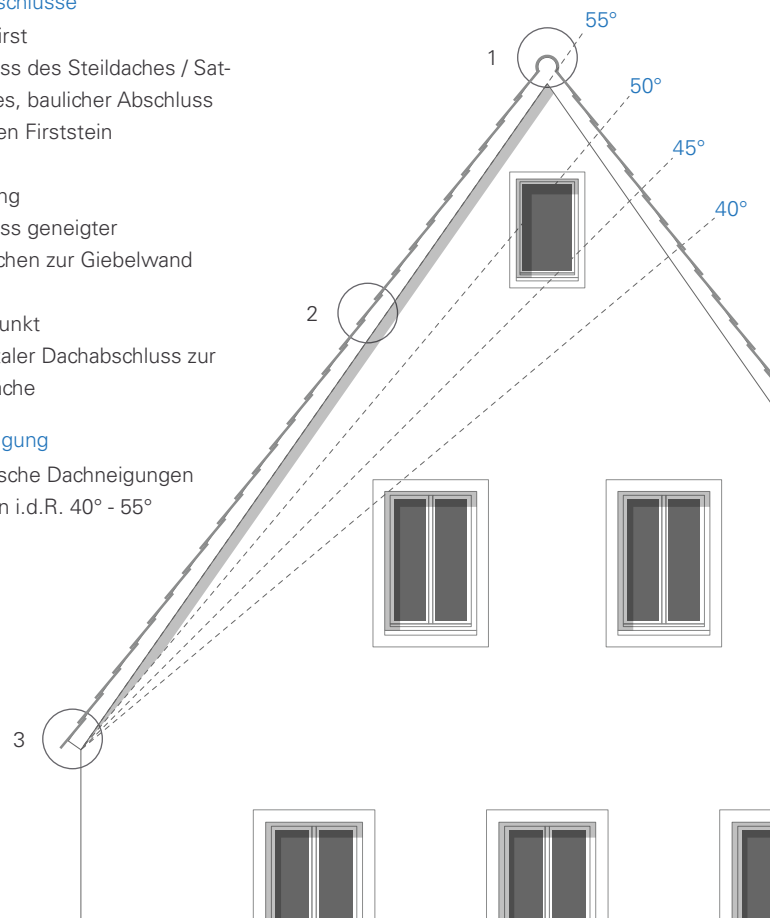
Die Ortsgangausbildung erfolgt durch eine Zahnleiste oder durch ein Wind- und Stirnbrett. An Scheunen sind auch vermörtelte Ortsgangabschlüsse üblich. Der Dachabschluss an der Traufe ist zumeist mit einem hölzernen Traufkasten oder durch eine Traufbohle ausgeführt.

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°





Staffelgabel am Hauptgebäude des Weinguts „Alte Grafschaft“ als Sonderform

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 historischem Bestand erfordern langjährige Erfahrung. Baukonstruktive Details sollten stets dem Ziel einer langlebigen Sanierung und der Bewahrung eines authentischen Erscheinungsbildes entsprechen.

Dachabschlüsse an Neubauten sind bevorzugt mit geringem Dachüberstand an Ortsgang und Traufe auszubilden. Notwendige Verblechungen als Schutz im Übergang von Fassade zur Dachfläche sollten in filigraner Ausfüh-

rung hergestellt werden ohne den Gesamteindruck des Gebäudes zu stören.

Dacheindeckung

Material / Farbe / Art

Als historische Eindeckungsmaterialien finden vor allem Ton sowie Schiefer an Sondergebäuden Verwendung. Die Farben beschränken sich auf natürliche Rot-, Rotbraun- und Anthrazittöne. Die Art der Dacheindeckung ist durch Biberschwanz- oder Ziegeldeckung sowie an Sondergebäuden durch Schieferdeckung bestimmt. Bei der Ziegeldeckung sind vor allem Pfannen- oder Pfalzziegel vorherrschend.

Die Verwendung typischer Eindeckungen und Farbtöne ist ein wichtiges Ziel in der Gebäudege-

staltung. Eine dezente Unregelmäßigkeit in der Oberflächenstruktur und Farbe verleiht der Dachhaut eine lebhafte 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.



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN DACH

- Satteldach mit ortstypischer Dachneigung von 40 bis 55 Grad; bevorzugte Dachneigung nach historischem Vorbild beträgt 47° oder 43°
- Geringe Dachüberstände an Ortgang und Traufe
- Geschlossene Ausführung des Ortsgangs und der Traufe
- Kniestöcke max. H 0,50 m
- Ausführungsdetails nach historischem Vorbild, Vermeidung von Ortgangverblendung-/ ausbildung in Blech, Kunststoff, Faserzementplatten etc.
- Verwendung naturfarben gebrannter Ziegel (naturrot, nicht engobiert, nicht glasiert)
- Verwendung ortstypischer Ziegelarten in auf das Gebäude abgestimmten Ziegelgrößen (Biberschwanz-, Holpfannen-, Hohlfalz- oder Doppelmuldenfalzziegel)
- Dämmung als Zwischensparrendämmung statt Aufsparrendämmung ausführen
- Ausbildung von Verblechungen in Kupfer, Zinkblech oder pulverbeschichtetem Metall (z.B. im Farbton DB 703)

Abb. oben

Dacheindeckungen

Hist. Eindeckung ohne Falz

1 Biberschwanz

2 Holpfanne

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.

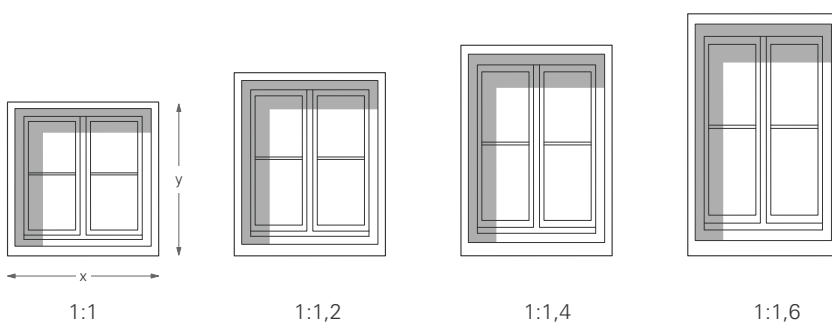
Durch die Baukörper- und Fassadengliederung sind bereits axiale Bezüge vorhanden, durch deren Aufnahme eine harmonische Anordnung erzielt werden kann. Aber auch Anzahl, Maßstäblichkeit und Proportion lassen sich hierüber bestimmen und angemessen ins Verhältnis setzen.

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. Durch die Verwendung des gleichen Dacheindeckungsmaterials für Dach- und Dachaufbauten kann dieser Eindruck verstärkt werden.



Proportionen von Dachgauben

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

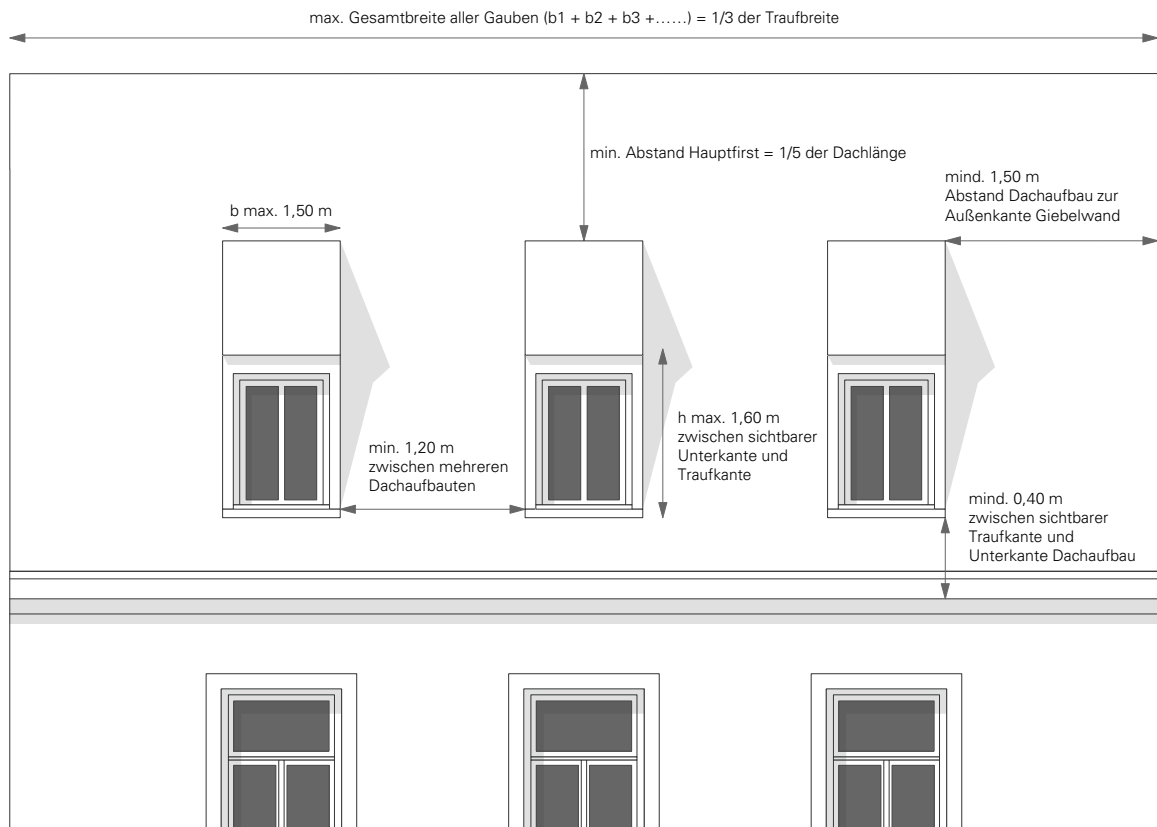


Abb. oben

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

Private Freisitze können die Wohnqualität erheblich steigern. Dachloggien wirken jedoch durch größere Einschnitte in die Dachfläche in besonderer Weise störend und sind daher im Bereich des Sanierungsgebietes (Beschluss 2021) ausgeschlossen.



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN DACHAUFBAUTEN

- Dachaufbauten als Schlepp-, Satteldach-, Walmdach- und Flachdachgauben
- Anordnung und Abmessung von Gauben: max. Gesamtbreite aller Dachaufbauten beträgt 1/3 der Traufbreite; max. Einzellänge 1,50 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
- Gaubenfenster ca. 20 % kleiner als die Fassadenfenster; 2. Gaubenreihe sollte kleiner dimensioniert werden
- Dachflächenfenster in stehenden Formaten; max. Größe von jeweils 2,0 m²; Anordnung im rückwärtigen Bereich, keine Beeinträchtigung des ruhigen Erscheinungsbilds der Dachlandschaft
- Dachreiter an Sattel- oder Krüppelwalmdächern flächenbündig in die Dach- oder Unterkonstruktion integrieren

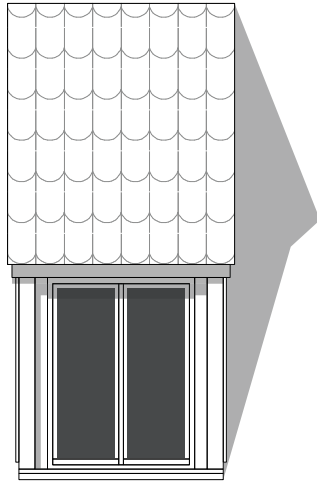
Abb. oben links
Vorbildliche Schleppdachgauben
www.clausarnoldarchitekt.de

Abb. oben rechts
Moderne Flachdachgauben können den Lichteintrag erhöhen - Größe und Material sollten auf die ortstypische Dachlandschaft abgestimmt sein
<https://rueger-troeger.de>

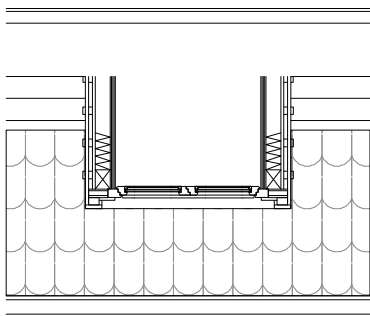
Bei einer Gaubensanierung bzw. bei einem Neuaufbau ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Gaubenkonstruktion zur Belichtungsfläche zu achten. Geringe Profilquerschnitte für schlanke Ansichtsflächen lassen sich u.a. durch folgende Maßnahmen herstellen:

- 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

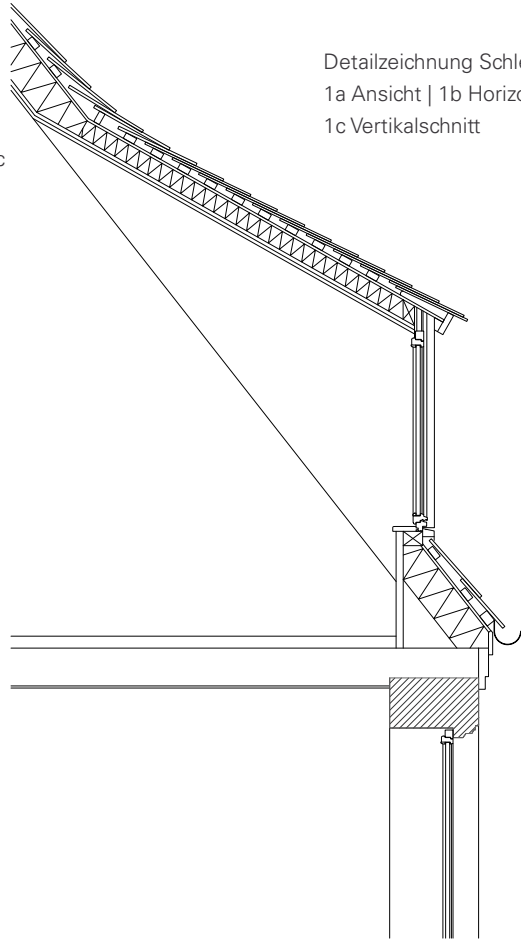
1a



1b

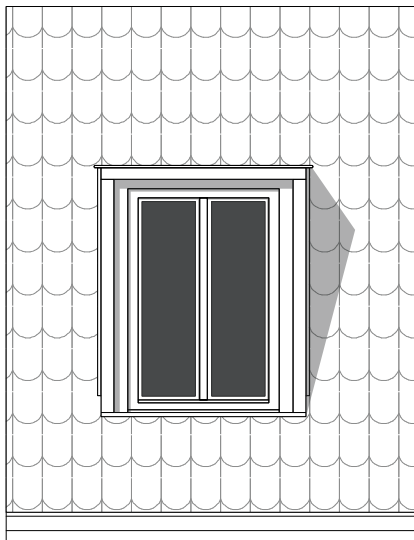


1c

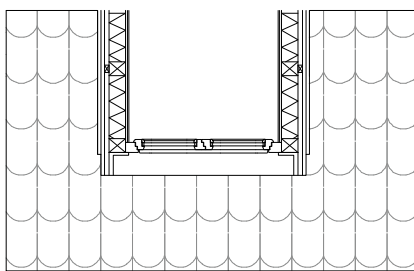


Detailzeichnung Schleppgaube
1a Ansicht | 1b Horizontalschnitt
1c Vertikalschnitt

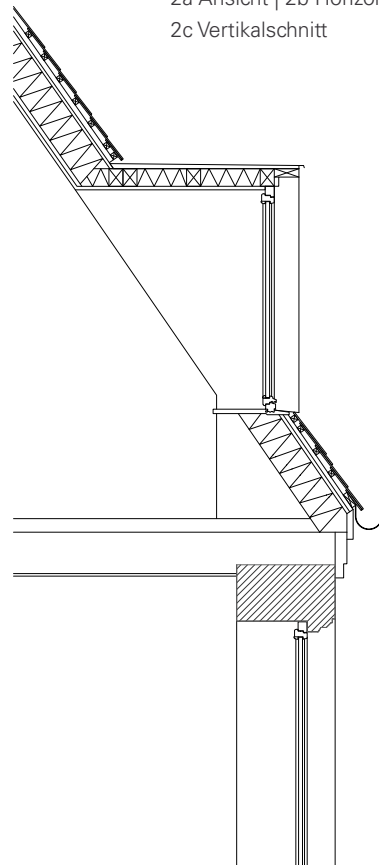
2a



2b



2c



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

Solaranlage

Die Energieversorgung wird zukünftig verstärkt durch erneuerbare Energien erfolgen. Bei Gebäuden in innerörtlichen Gebieten kommen gegenwärtig vor allem Photovoltaikanlagen 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.

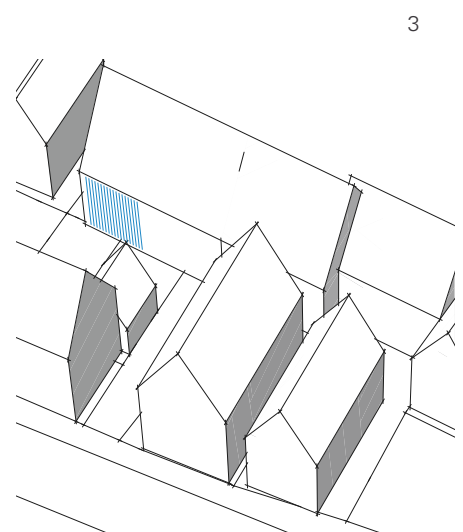
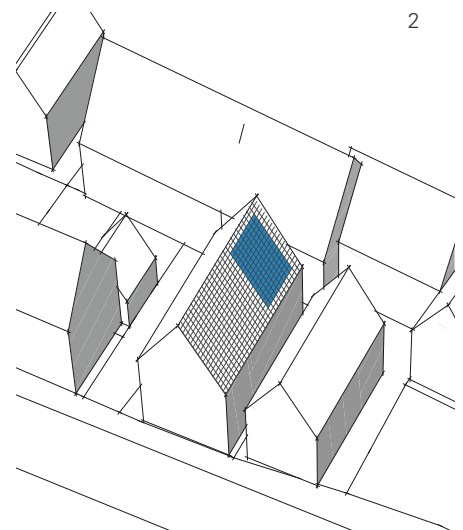
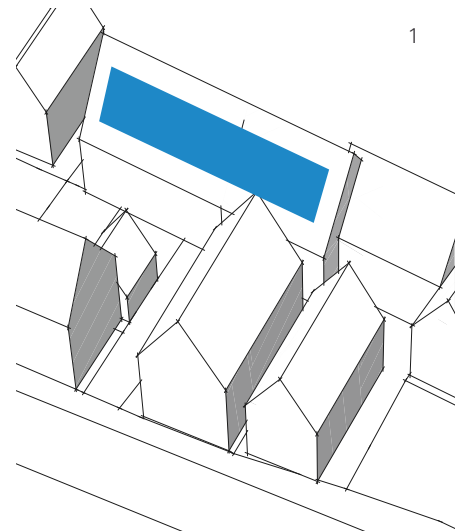
Fassadenschutz und Klimaschutz schließen sich dennoch nicht aus.

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 Farbtintensität und des Reflexionsgrads weitreichend anpassen und bieten damit gute Voraussetzungen auch in historisch Bereichen zum Einsatz zu kommen.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN SOLARANLAGE

- 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)
- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind immer in einer rechteckigen, geschlossenen Fläche ohne Versprünge anzuordnen
- Module in typischen Dachziegelgrößen verbessern die Fügung in eine kleinteilige Dachstruktur
- Bevorzugter Einsatz von rahmenlosen Modulen
- Verwendung von Modulen in der Farbe der Dachdeckung
- Reduzierung / Vermeidung von Reflexionen an den Modulen, Rahmen und der Unterkonstruktion



Anordnung von PV-Anlagen

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

2 PV-Anlagen als Indachanlagen in die Dachflächen integrieren; Aufbauhöhen reduzieren; Solardachsteine liefern Strom und Wärme durch integrierte Wärmetauscher

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

4 / 5 Besonders geeignet sind Solarmodule deren Farbe der typischen Dacheindeckung entspricht sowie deren Einfassungsrahmen (bei Aufdachanlagen) in der Farbe der Solarmodule gestaltet ist

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.



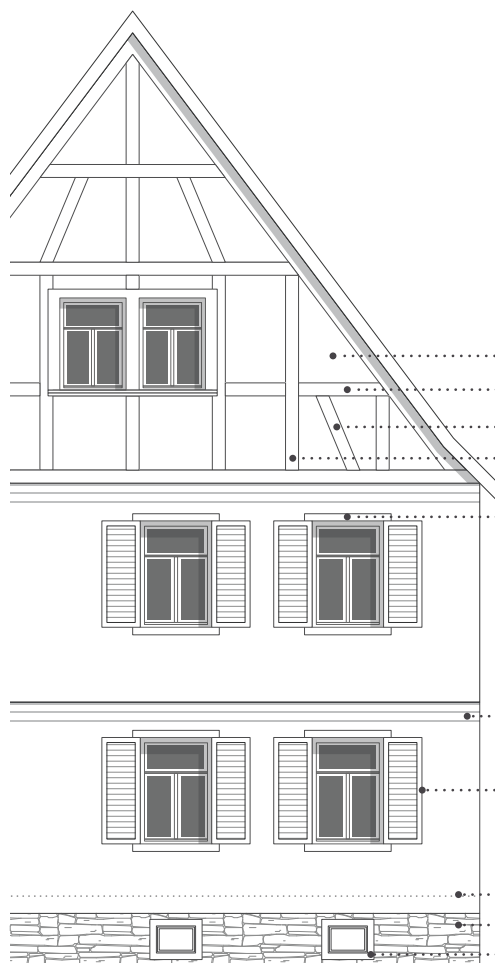
Abb. rechts
Beispiel Innendachsysteme
Hersteller: Megasol Energie AG
Produkt: Solarmodul,
M270-60 Terracotta GG LEVEL
Quelle: www.megasol.ch
(Stand: 06.07.2021)



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 wirken an den historischen Fassaden weitere Gliederungselemente. Diese sind vor allem das Sockel-, Gurt- und Giebelgesims, Fenster- und Türgewände sowie Fensterläden. Mit dem Sichtfachwerk treten zugleich Konstruktions- und Gliederungselemente in Erscheinung.

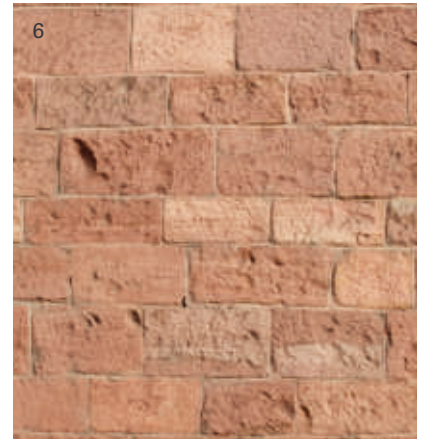
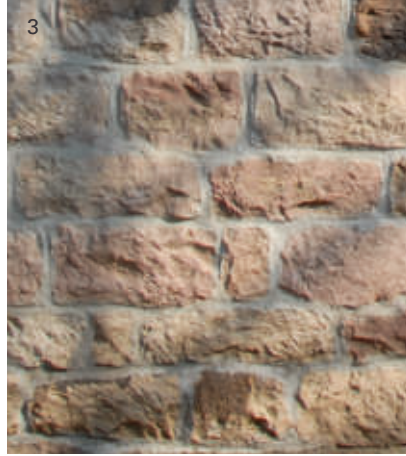
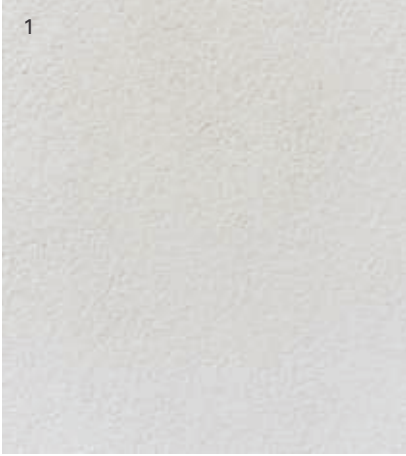


Fassadenmaterialien

- 1 und 2 historischer Glattputz
- 3 Naturstein
- 4 Sichtfachwerk
- 5 Holzverschalung
- 6 Bundsandstein

Fassadengliederungselemente / Baudekore

- Gefach
- Brüstriegel
- Fußband / Strebe
- Ständer
- Fenstergewände / Rahmung durch Fachwerk (Brüstungs-/Sturzriegel, Fensterständer)
- Fachwerkrahmen (Rähm) / Gurtgesims (Stockwerkgesims)
- Klappläden
- Schwelle / Schwellbalken
- Sockel / Sockelgesims
- Kellerfenster / Natursteineinfassung



Balkone / Vorbauten

Historisch zeigen sich Balkone und Vorbauten vornehmlich an repräsentativen Bauten in massiver Bauweise. In den vergangenen Jahrzehnten traten aber auch an Wohnbauten Balkone vermehrt in Erscheinung. Insbesondere im dicht bebauten historischen Ortskern ist der Wunsch nach mehr Licht und Luft nur allzu verständlich. Durch die räumliche Wirkung haben die Elemente das Ortsbild jedoch erheblich verändert.

Wenn möglich sind deshalb weniger einsehbare Bereiche zu bevorzugen. Die konstruktive Ausführung sollte vor allem durch eine filigrane, leichte Holz- oder Stahlbauweise bestimmt sein.

Fassadenmaterial

Die schlichten Bauernhäuser waren traditionell in Fachwerkkonstruktion erstellt, die sich zum Teil auch als Sichtfachwerk zeigt. Daneben war die einfach verputzte Wand ortsbildprägend und kleidete Fachwerk- und Mauerwerksbauten gleichermaßen. Naturstein und im besonderen Buntsandstein ist ein wiederkehrendes Fassadenmaterial und vor allem als „Grundstein“ am Gebäudesockel oder in Form von Steinmetzarbeiten zu finden. Aber auch als bestimmendes Fassadenmaterial oder Gefache-Füllung zeigt es sich zum Teil an den Bauten Kreuzwertheims.

Historische Fassadenverkleidungen sind aus dem heutigen Ortsbild weitgehend verschwunden.

In der Vergangenheit waren dies vor allem Brettschalungen, die insbesondere den einfachen Fachwerkbauten mit Lehmgefache einen zuverlässigen Witterungsschutz boten.

Fassadenmaterial / Oberputze

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 rauen und verzierten Putzen wirken störend im Ortsbild und sollten nicht zur Anwendung kommen.

Fassadenfarbe

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

Historische Farbgebung

Die ursprünglichen Farben des Altortes waren in der Vergangenheit zumeist durch die Materialien selbst bestimmt. Um dem Massivbau optisch gleichzustehen, wurden die Fachwerkbauten häufig verputzt. Der anschließende Kalkanstrich mit natürlichen Kalkfarben ließ die Fassaden Kreuzwertheims vor allem in Weißtönen erscheinen. An Gebäuden mit Sichtfachwerk zeigten sich zudem an der Konstruktion gedeckte Braun- und Rottöne. Mit der Verwendung von Leinölfarben als Schutzanstrich wurde die natürliche Färbung des Holzes verstärkt und um wenige Nuancen abgedunkelt. In der Fachwerkbauweise führte das zu den typischen Hell-Dunkel-Kontrasten zwischen Fachwerk und Gefachen. Aber auch erdige Töne gehörten durch die Verwendung von Lehmputz für das Gefache zum Farbspektrum. Mit dem für die Region typischen Sandstein traten weitere Nuancierungen von Rot- und Brauntönen in Erscheinung.

Hauptfarbe

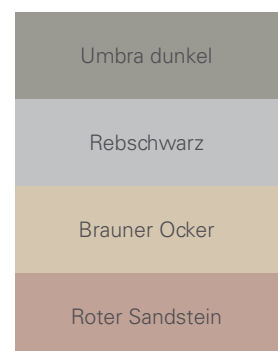
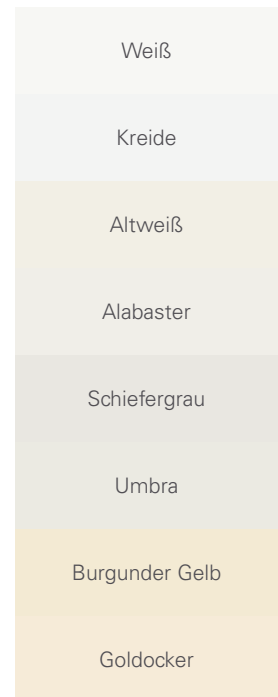
Im Gegensatz zu Dispersionsfarben (organische Fassadenfarbe) erscheinen traditionelle, mineralische Anstriche (Kalkfarben) lebendiger. Der mehrschichtige, leicht durchscheinende Kalkaufbau lässt eine differenzierte Wandtextur entstehen. Changierende Farbnuancen verleihen der Fassade einen besonderen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

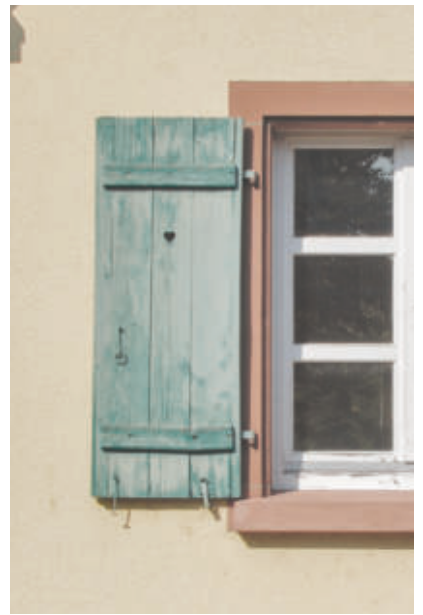
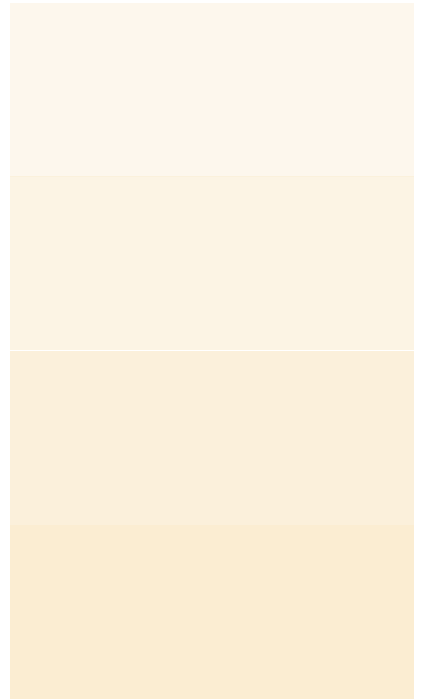
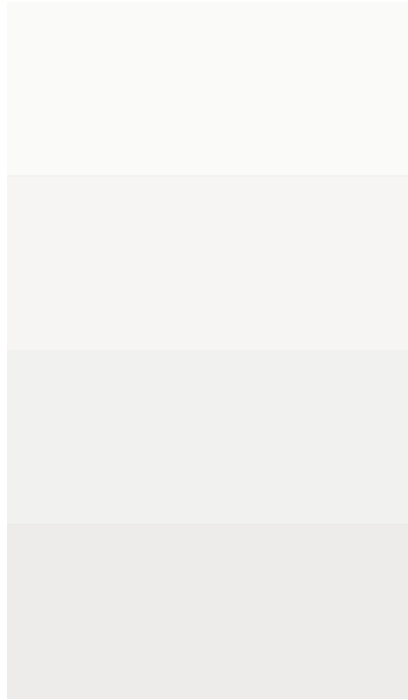
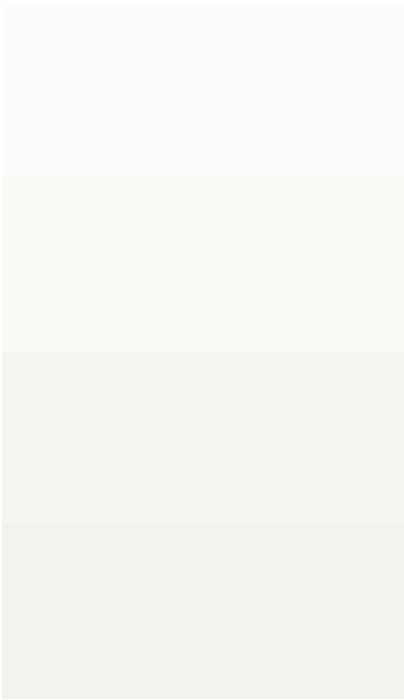
Akzentfarbe

Das Einfassen von Fenstern und Türen ist ein gestalterisches Mittel zur Betonung der Öffnungen. Das kann durch Fenstergewände, Ziervorbände sowie durch Faschen als Farbfaschen bzw. Putzfaschen erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung eines Farbtönen 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 Farbtönen innerhalb einer Farbfamilie schaffen reizvolle Farbstimmungen.

Sockel

Durch die zumeist auf Sandstein gegründeten Fachwerkbauten zeigt sich hier vor allem ein Spektrum an Rot- und Sandtönen. 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. Hierbei werden verschiedene Möglichkeiten der Farbgestaltung mit den Bauherren und dessen Fachfirma abgestimmt. 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 m²
- Farbtonabnahme durch die Kommune vor Ausführung der Putzer- und Malerarbeiten

[Farbbeispiele](#) (vorherige Seite)
KEIMFARBEN GMBH / Kollektion: Caparol
/ Histolith Klassik / Produkt: Granital

Hinweis: Die Anzeige von Farbtönen in Druckmedien ist technisch bedingt nicht farbverbindlich und kann vom Original-Farbmuster abweichen.

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.





Fenster

Neben den Grundfunktionen Licht-einfall, 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, recht-

eckige 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. Fenster-

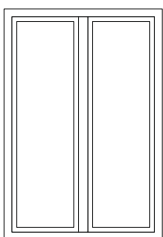
teilungen in Form von „Scheinteilungen“ (Wiener Sprosse) können bei geringen Fensterbreiten bis 80 cm in betracht gezogen werden.

Fenstermaterial / Fensterfarbe

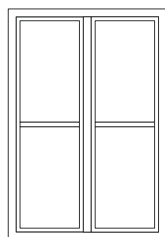
Traditionell wurden Fenster aus Holz gefertigt. Auch im modernen Fensterbau wird der Werkstoff Holz geschätzt und ermöglicht im Verbund mit anderen Werkstoffen hochwertige und zeitlose Lösungen. Ein wesentlicher Vorteil

Fenstergliederung

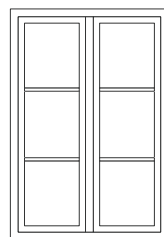
moderne Abwandlung



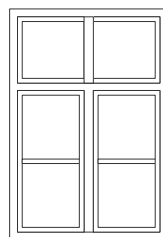
2-flügelig



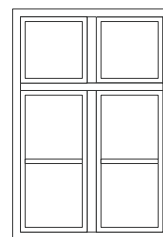
2-flügelig mit Quersprosse



2-flügelig mit 6er - Aufteilung

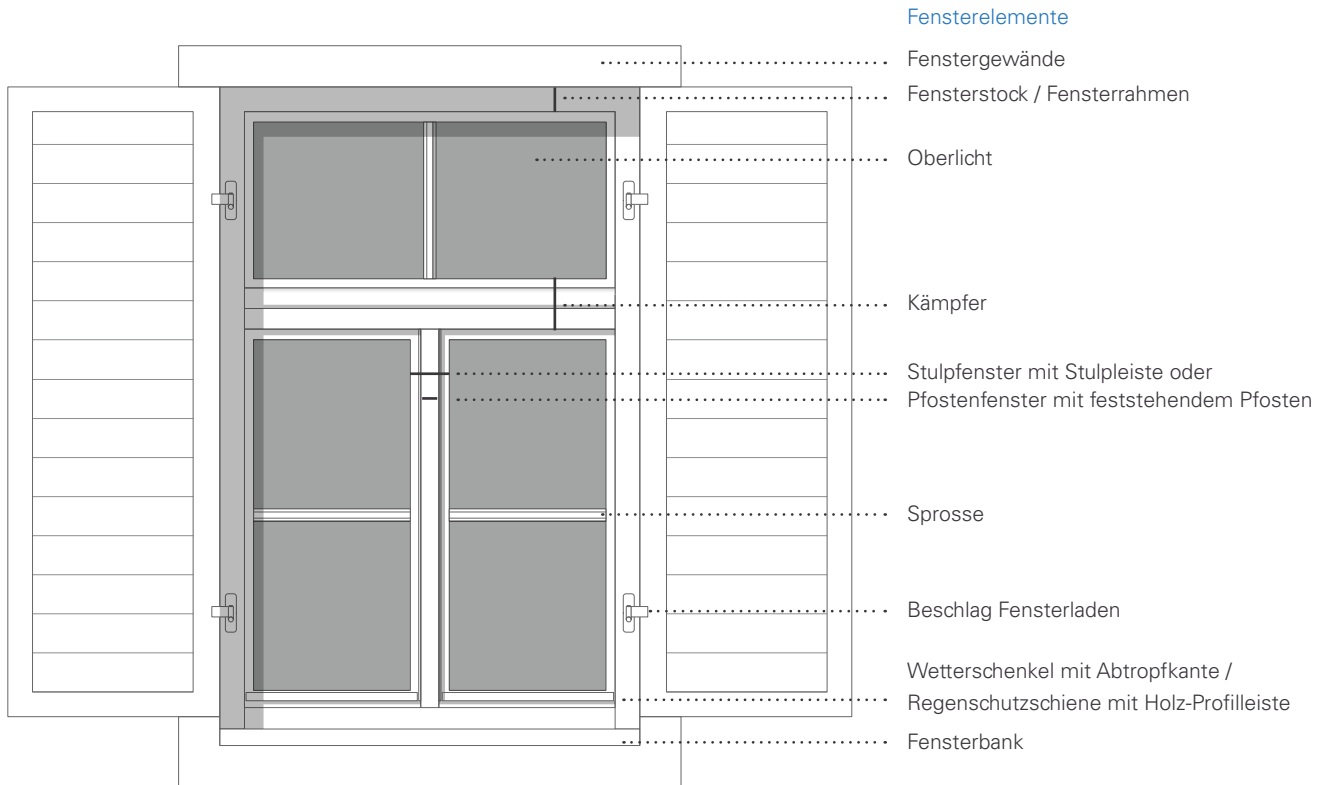


3-flügelig, T - Teilung mit Quersprossen



4-flügelig mit Quersprossen

Historische Gliederungen



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 harmoniert 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.

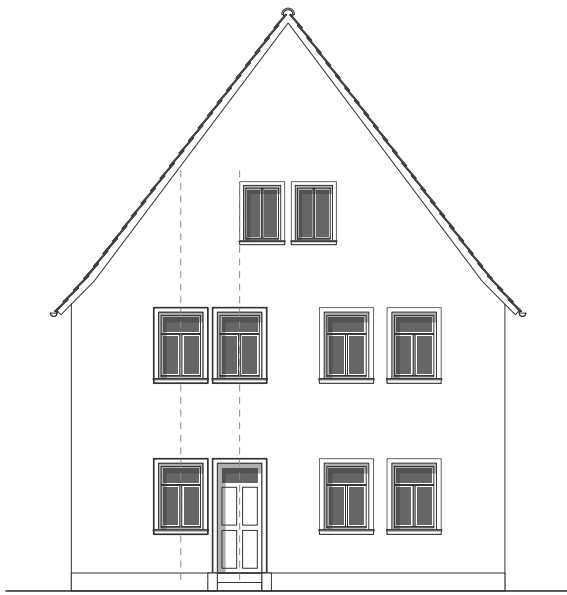
Abb. S. 38

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

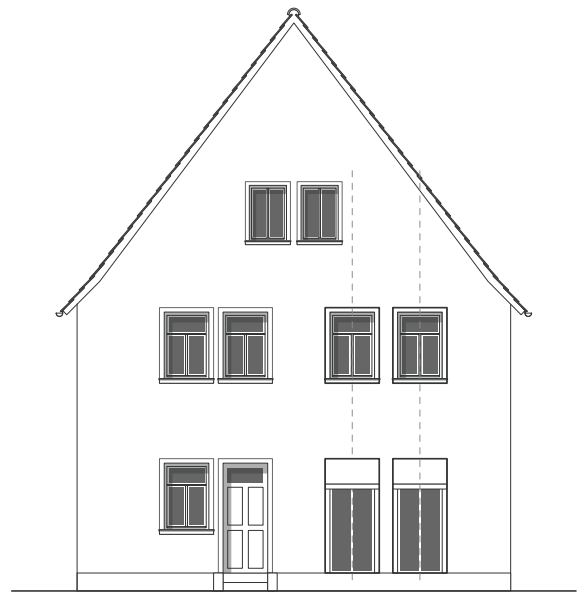
Die typischen Klapppläden, Faltklapppläden oder moderne Schiebeläden schützen vor der Sonne, setzen farbliche Akzente und beleben das Fassadenbild

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FENSTER

- Erhalt /Wiederherstellung von historischen Fenstern
- Ersatz von Kunststofffenstern durch Holzfenster
- Stehende Fensterformate
- Fenster mit schlanken Holzprofilen (Stulpansicht max. 9 cm) 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 Vorbaurollläden)
- Neubauten mit stehenden, rechteckigen Fenstern aus Holz oder Holz-Aluminium



1



2

Schaufenster / Ladeneinbauten

Kleinflächige Ladengeschäfte in den Erdgeschosszonen prägten früher den Altort und sind heute noch in reduzierter Anzahl in Läden und Dienstleistungsunternehmen vorzufinden. 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 ge-

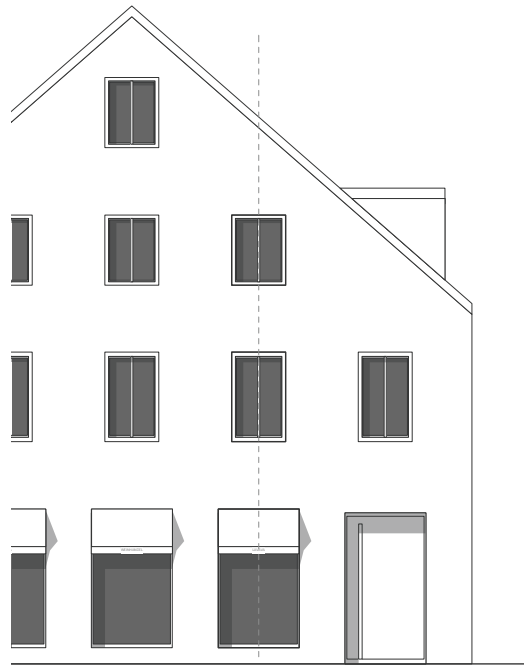
schlossenen Wandflächen und Einzelöffnungen bestimmend sein. Durch die Aufnahme bestehender Fensterachsen und Fluchten der Obergeschosse lässt sich eine harmonische Fassadengliederung erzielen. Größere Schaufensterfronten sollten durch Mauerpfeiler oder sichtbare Fensterprofile geteilt werden. Öffnungen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

Vordächer und Markisen

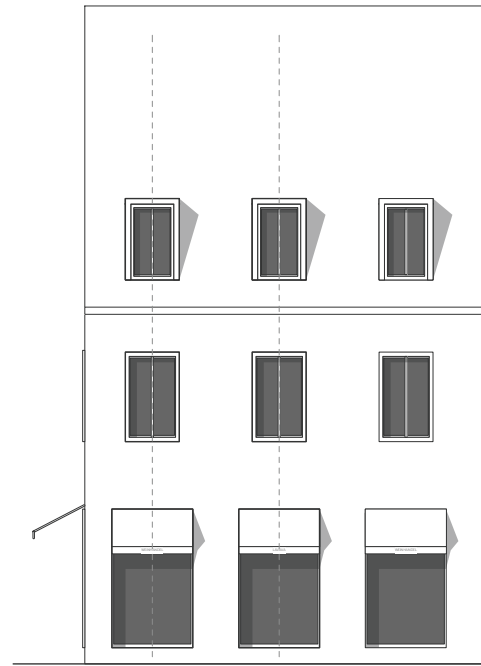
Auch Vordächer und Markisen können durch Größe oder Farbig-

keit großen Einfluss auf die gestalterische 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



4

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 Metalbauweise 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 / 4 Durch die Aufnahme von Fensterfluchten -/ achsen sowie durch Mauerpfeiler getrennte Einzelöffnungen lassen sich auch größere Ladeneinbauten gut integrieren

Markisen
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
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 aufgemalten

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

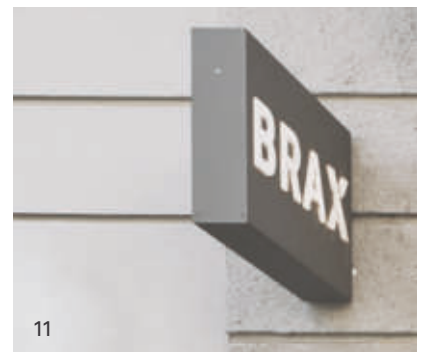
Als Werbeanlagen gelten entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ortsfeste Anlagen, die mit einer baulichen Anlage befestigt sind und damit dauerhaft in den öffentlichen Raum wirken. Dazu zählen beispielsweise Beschriftungen und Embleme, Profilbuchstaben, Beschriftungen auf Schildern und Markisen,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

bringung 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
1 / 2 / 3 / 7 Fassadenbeschriftung
4 / 10 Profilbuchstaben aus Putz oder Stahl
5 Werbetafel
6 / 8 Gebäudebeschilderung

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





Flächen für Werbeanlagen

Werbeanlagen sollte 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 1. 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.

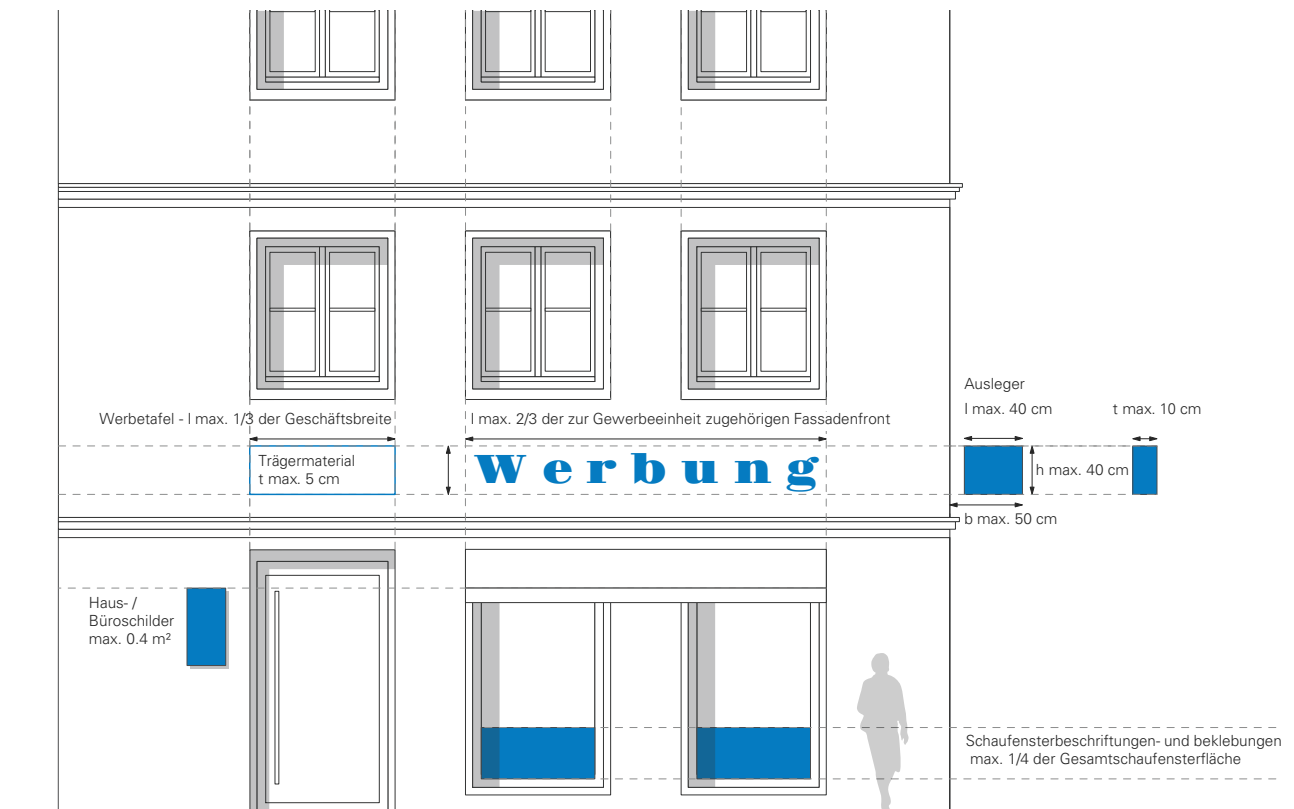
Anzahl von Werbeanlagen

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 Parallelwerbeanlage (parallel zur Fassade) sowie ein Ausleger (rechtwinklig zur Fassade) vorgesehen werden. Werbeanlagen in Form von dezenter Schaufensterbeklebung sollten 1/4 der Schaufensterfläche nicht überschreiten. Von vollflächigen und farbintensiven Schaufensterbeklebung mit Abbildungen von Warenangeboten 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 m²
- 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 Profilsbuchstaben empfohlen. Durch die Verwendung von Einzelbuchstaben bleibt das Sichtfachwerk weiterhin sichtbar.

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



Typisch für Kreuzwertheim ist die Hauseingangstüre aus Holz - die Verglasung bringt Licht ins Innere

Türe und Tor

Die Tür 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.



Sowohl restaurierte Elemente aber auch Neuanfertigungen aus Holz fügen sich gut in das Ortsbild ein

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
- Verglasung durch Klarglas
- Erhalt handwerklicher Details wie geschnitzte Türfüllungen, Griffe, Türbeschläge



Fassadenbegrünung belebt die Fassade und den öffentlichen Raum

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 wie die 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.

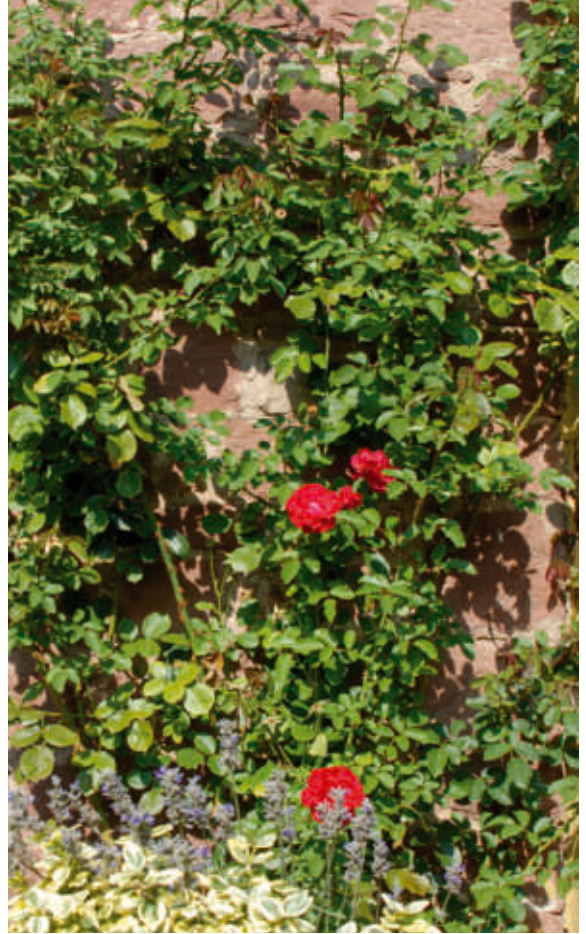
Schnellschlinger wie zum Beispiel die Prunkwinde eignen sich für das erste Jahr, solange die ausdauernden Schlinger noch jung und schwach sind.

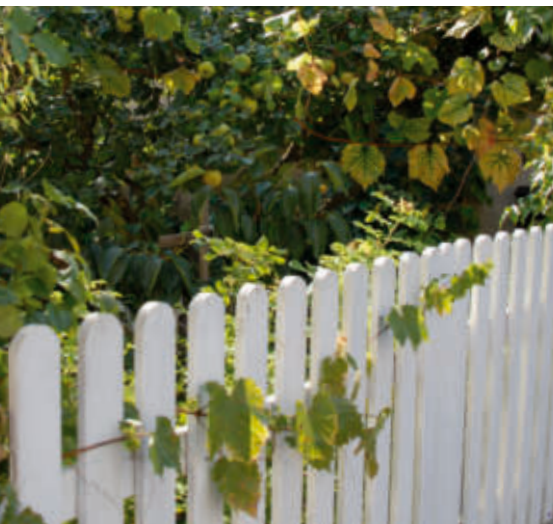
GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FASSADENBEGRÜNUNG

- Belebung und Bereicherung der Fassade durch Spalierobst und Kletterpflanzen, z.B. Blauregen, Glockenrebe oder Prunkwinde, Wald- und Weinreben, Kletterrosen, Wilder Wein und Efeu
- 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 Kreuzwertheim 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. Vermeiden sollte man Koniferenhecken, die starr, leblos und düster wirken.

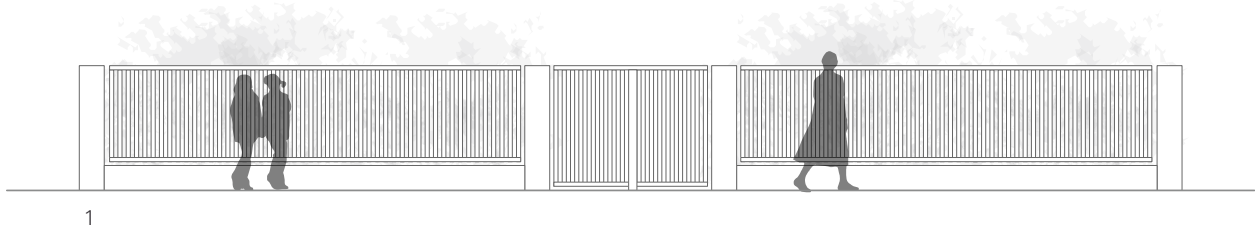
Abb. oben

- 1 Der Holzlattenzaun als klassisches Element
- 2 Die Mauer bietet Schutz zum öffentlichen Raum
- 3 Historische Eisentore ermöglichen Einblicke auf das private Grundstück

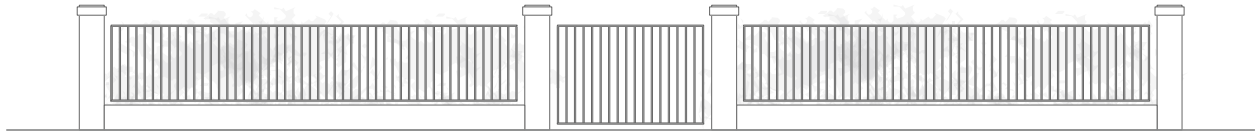
Abb. rechts

Einfriedungsarten

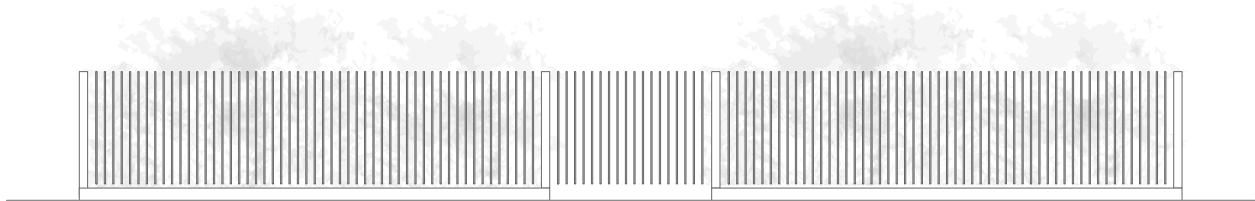
- 1 Mauerpfeiler und Sockel (verputzt), Holzlattung, Hinterpflanzung
- 2 Mauerpfeiler mit Kronenabschluss und Sockel (verputzt), Flachstahl, Hinterpflanzung
- 3 Frontgitterzaun (Flachstahl)
- 4 Mauerpfeiler und Sockel aus Sandstein, Holzlattung, Hinterpflanzung
- 5 Natursteinmauer
- 6 Holzwände aus breiten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



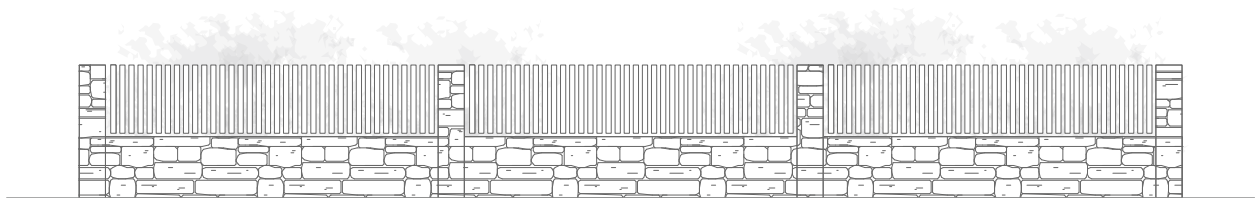
1



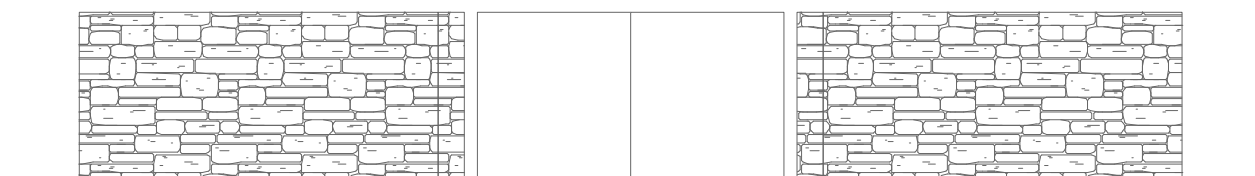
2



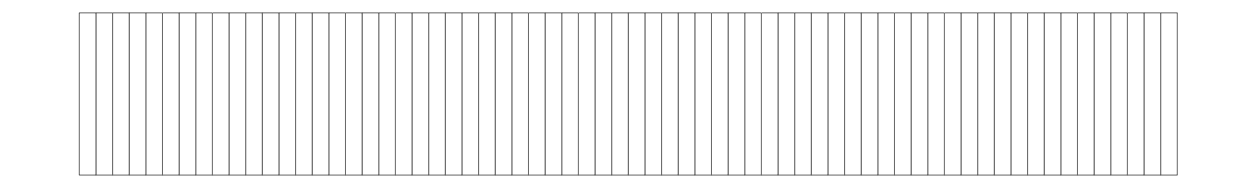
3



4



5



6

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN EINFRIEDUNG

- Erhaltung bzw. Sanierung historischer Mauern und Zäune nach historischem Vorbild
- Einfriedung z.B. durch großformatige Sandsteinplatten, dichtgestoßen, senkrecht stehend; Mauern aus Sandstein; Zäune aus geschmiedetem Eisen oder Holz zwischen Sandsteinpfeilern; 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)



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 rotem Sandstein ist regional typisch und dauerhaft. Ein schönes und lebendiges Oberflächenbild ergibt sich vor allem bei spaltrauen Pflastersteinen mit unregelmäßigen Kanten und offenen Fugen in Reihenverbänden oder wilden Verbänden. Aber auch eine Verlegung in Bögen ist möglich. Die Formate reichen vom Klein- bis zum Großpflaster. Für stärker beanspruchte Oberflächen kann alternativ ein Natursteinpflaster aus Granit (z.B. roter Porphyry) oder ein Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz Verwendung finden. Das Farbspektrum sollte sich dabei am historischen Vorbild orientieren und vor allem Rot-, Oxid- und Beigetöne aufweisen.

Schotterrasen ist eine der dankbarsten Befestigungen. Er lässt Niederschläge versickern 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 und Tore vor Blicken der Nachbarn und schaffen so eine private Sphäre.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN HOF

- Abbruch ungenutzter, baufälliger Nebengebäude und Neugestaltung der Hofflächen
- Schaffung von Zonen für Aufenthalt, Erschließung und Parken
- Entsiegelung asphaltierter Hofflächen
- Erhalt / Wiederherstellung der Pflasterbeläge (Sandsteinbeläge)
- Gestaltung von Einfahrten, Wegen, Höfen und Stellplatzflächen mit Pflaster, Kies- oder Schotterrasen
- Erweiterung der Vegetationsfläche durch Pflanz-, Trauf- und Mauerbeete



Mittel-/ Großsteinpflaster aus rotem Sandstein mit offenen Fugen



Mittel-/ Großsteinpflaster aus Granit



Kleinsteinpflaster aus Granit, spaltrau



Schotterrasen, Kiesflächen



Hoftor aus Holz / Stahltore mit Holzverschalung



schmiedeeiserne Tore - stilvoll und traditionell

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 kunstvoll geschmiedete Eisentore den Hof ab.

Die farbliche Gestaltung ist von dezenten Holz- und Stahlfarben bis hin zu satten Schmuckfarben gemäß des Farbkonzeptes 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 gestaltete Tore aus heimischen Hölzern
- Ausbildung als zweiflügelige Drehtore oder Schiebetore
- Verwendung ortstypischer Holz- und Lackfarben bzw. Lasuren
- Abstimmung der Farbgebung auf die gesamte Fassadengestaltung / das Ortsbild




ALTE GRABSCHEIT
Weinhandel
Karl-Heinrich-Str. 10
D-53111 Bad Neuenahr
Tel. 0224 1408-0
www.altegrabschheit.de



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.

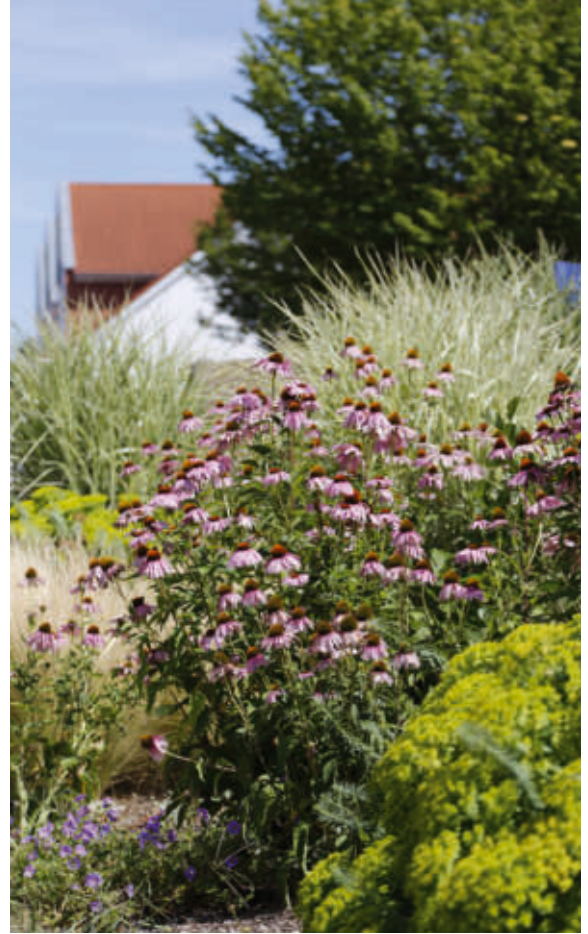
Maßnahmen, die eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Freiraumqualitäten mit sich bringen, sind förderfähig, da sie den Wohnwert in der Ortsmitte Kreuzwertheims heben.

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN GARTEN UND VORGARTEN

- Gestaltung von Haus-, Nutz- und Bauerngärten
- Gestaltung von Vorgärten und privaten Vorbereichen
- Verwendung heimischer Pflanzenarten
- Flächenentsiegelung und gärtnerische Gestaltung von Brachflächen
- Schutz des raumprägenden Baumbestands
- Gestaltung öffentlichkeitswirksamer Freiflächen an Neubauten

Abb. oben
Der Garten als Wohlfühlort

Abb. rechts
1 Wildstauden für naturnahe Gärten sind meistens pflegeleicht, robust und genügsam
2 Nutzgärten lassen sich ebenso wie Ziergärten optisch ansprechend gestalten





Beispiel zur Beschilderung (Neugestaltung „Neuer Markt“ Kaufbeuren-Neugablonz)

Beschilderungs- / Leitsysteme

Ziel und Aufgabe

Beschilderungs- und Leitsysteme sind als Hilfestellung für eine schnelle und einfache Orientierung im Ortsgefüge unverzichtbar. Neben Orientierung und (Verkehrs-)Sicherheit durch Verkehrslenkung bieten Wegweisungssysteme weitere Vorteile wie u.a. die Erschließung touristischer Potenziale mit Erläuterungen baulicher oder naturräumlicher Besonderheiten.

Als Kommunikationsinstrument des Ortsmarketings steigert es die räumlich-gestalterische Attraktivität und trägt zur Imageverbesserung durch ein einheitliches Gesamtbild bei. Nicht zuletzt wirkt die Ausweisung besonderer Orte identitätsstiftend.

Bestandssituation

Im Altort Kreuzwertheim werden aktuell eine Vielzahl unterschiedlicher Träger, Beschilderungs- und Informationssysteme verwendet. Die uneinheitliche Gestaltung und zum Teil visuelle Überfrachtung sowie die unzureichende Abstimmung der Standorte untereinander wirken sich nachteilig auf das Ortsbild aus.

Zudem kommen Hinweis- und Werbeschilder auf privatem Grund. Auch hier ist u.a. durch die Gestaltung, Anordnung und Standortwahl sowie durch die Informationsmenge und einer fehlenden Priorisierung der Zielpunkte eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erkennen.

Empfehlung

Zur Attraktivitätssteigerung des Altortes und der Verbesserung der Besucherinformation und Orientierung ist deshalb die Erstellung eines Beschilderungs- und Leitsystems zu empfehlen.

Zur genauen Beurteilung der Situation ist eine eingehende Bestandsaufnahme unverzichtbar. Aussagen sollten hier u.a. getroffen werden zur Qualität bestehender Orientierungshilfen im Ortsgefüge, zur Relevanz der Beschilderung für unterschiedliche Zielgruppen, zu einer möglichen Informationsreduktion und Zielbündelung sowie zur allgemeinen Bedeutung für Kreuzwertheim.



1 Infopoint mit Ortsplan / 2 Wegweiser mit Ortsplan / 3 Wegweiser mit Fremdschild / 4 Wegebekräftigung / 5 Stele / 6 Gebäudebeschilderung

Bei der Erstellung eines Konzepts für ein Beschilderungs- und Leitsystems ist u.a. folgendes zu berücksichtigen:

- Bestimmung / Auswahl der Zielgruppen und Festlegung der Startpunkte / Ausgangspunkte der Wegweisung
- Zielpunkte nach Reduktion und Hierarchie auswählen
- Wegweisungssystem überprüfen / bestimmen (zielorientierte Wegweisung / routenorientierte Wegweisung)
- Ausdehnung des Wegweisungs-Netztes abstimmen
- detaillierte Platzierung der Wegweiser konkretisieren (Sichtbarkeit, Lesbarkeit, Denkmalschutz, Bautechnik)
- Information mit konsistenter Nummerierung / einheitlicher Bezeichnung / Barrierefreiheit
- Beschilderungs- und Leitsysteme in einheitlicher Gestaltung auf Grundlage eines Beschilderungskonzepts

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN BESCHILDERUNG (LEITSYSTEM)

- Erstellung eines Beschilderungs- und Leitsystems zur Verbesserung der Orientierung, Herausstellung ausgewählter Besonderheiten und Aufwertung des Ortsbildes durch einheitliche Gestaltung und konzeptionelle Ausdifferenzierung von Schwerpunkten
- Einbindung privater Beschilderung in das öffentliche Trägernetz und Prüfung des Rückbaus bestehender Beschilderung

Beschilderungstypen (Abb. oben)

Beschilderungstypen lassen sich nach Funktion und Informationsdichte unterteilen. Die Standortbestimmung zur Neuaufstellung bzw. zur Aufhebung oder dem Ersatz bestehender Standorte ist eine wesentliche Aussage eines Beschilderungskonzepts.

Gestaltung

Für Leit- und Beschilderungssysteme ist die Gestaltung von zentraler Bedeutung. Vor allem die Einbindung in das Ortsbild, Erkennbarkeit und Lesbarkeit sowie eine wartungsarme, flexible und erweiterbare Ausführung entscheiden über die Qualität eines Leitsystems.

Wegweisungsarten

Die Wahl der Wegweisungsarten in Form von Pfeilwegweisern oder Tabellenwegweisern ist abhängig von der gewünschten Richtungsgenauigkeit und der Informationsmenge.

Vernetzung

Eine Vernetzung unterschiedlicher Informations-/ Leitsysteme ist anzustreben. Für Kreuzwertheim bedeutet dies in erster Linie eine Abstimmung u.a. von Begrifflichkeiten, Bezeichnungen in Ortsplänen, Publikationen usw..



Gestaltungsbeispiel

Haslocher Straße

Abb. Wohnhaus Haslocher Straße 6 um 1910

Quelle: Markt Kreuzwertheim, in *1000 Jahre Markt Kreuzwertheim* (2011)



Gebäude in der Haslocher Straße mit Sanierungsbedarf

Kommunales Förderprogramm

Zur Aufwertung des Ortsbildes und Stärkung der Wohnfunktion können Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und Fassadengestaltung über das kommunale Förderprogramm bezuschusst werden. Dies beinhaltet Maßnahmen wie z.B. Dachsanierung, Dachaufbauten, Fassadenanstriche, die Sanierung 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 einer beispielhaften Gestaltungsvariante werden Möglichkei-

ten aufgezeigt, wie sich Gebäude und Freiflächen bei einer Instandsetzung zukünftig darstellen und das Ortsbild bereichern.

Städtebauliche Prägung

Die Haslocher Straße und Fürstin-Margarete-Straße sind als Erschließungserweiterungen des ausgehenden 19. Jahrhunderts mit ihren zum Teil noch erhaltenen, historischen Haus- und Hofstellen ein für Kreuzwertheim wichtiger städtebaulicher Bereich.

Hier zeigen sich noch gut ablesbar Parzellenstruktur, Gebäudestellung und Gebäudeproportion in überlieferter Weise.

Gebäudebestand

Das ortsbildprägende Gebäude wurde im 19. / 20. Jahrhundert

erbaut und ist als „Musterhaus“ mehrfach im Altort anzutreffen.

Die typische Dreiteilung ländlicher Hofstellen in Wohnen, Stall und Scheune prägt auch heute noch den Charakter des Anwesens und ist in dieser Gehöftform in einem Gebäude vereint worden. In Abwandlung typischer, ursprünglicher Bauernhäuser als „Einfirsthof“ erhielt dieses Gebäude an der Traufseite (Hofinnenseite) einen weiteren Giebel.

Mit seinem Buntsandsteinsockel und der verputzten Ziegel-Fachwerkfassade ist es ein typisches Beispiel regionaler Bauweise.

Abb. rechts
Klapppläden setzen nicht nur gestalterische Akzente. Besonders an der zur Straßenseite hin orientierten Fassade schützen sie vor Einblicken.

Ein massives Hoftor schützt den privaten Freisitz und stärkt die Aufenthaltsqualität.



Ansicht West

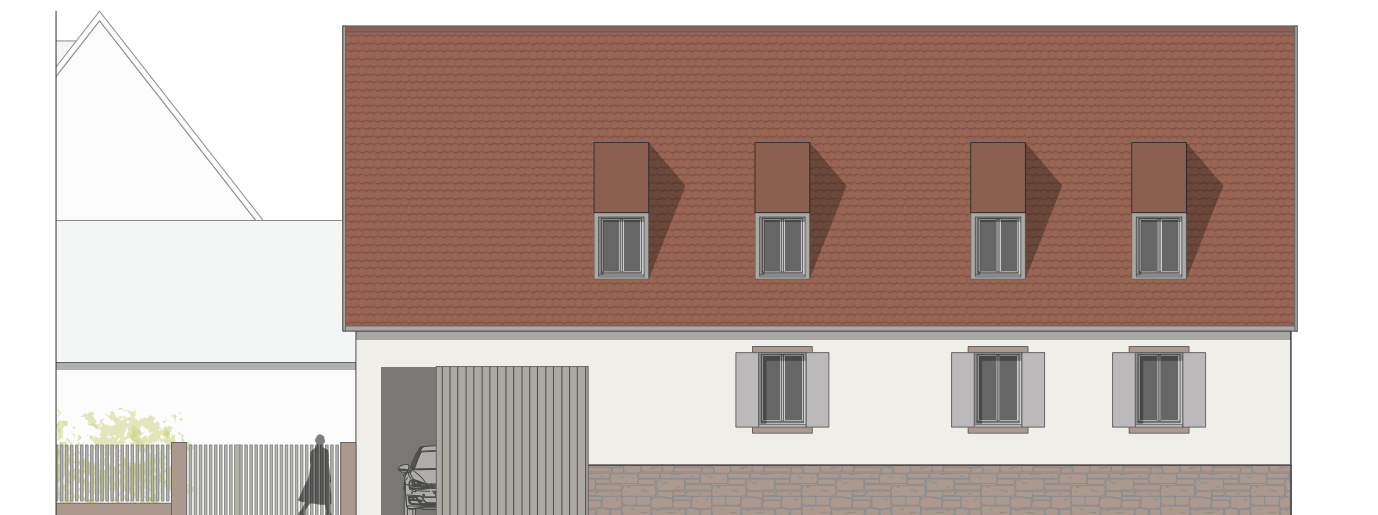
Abb. rechts
Eine großflächige Öffnung im Erdgeschoss erweitert den Wohnraum nach Außen und bringt viel Licht ins Innere. Mit der bodentiefen Öffnung wird zudem ein barrierefreier Gebäudezugang geschaffen.

Abb. unten
Durch die Ergänzung typischer Schleppläden erhält das Dachgeschoss zusätzliche Belichtung für mehr Wohnraum.

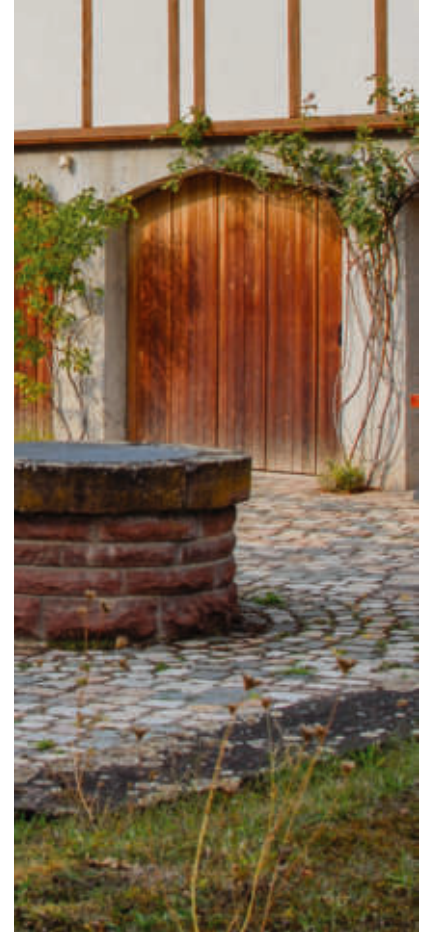
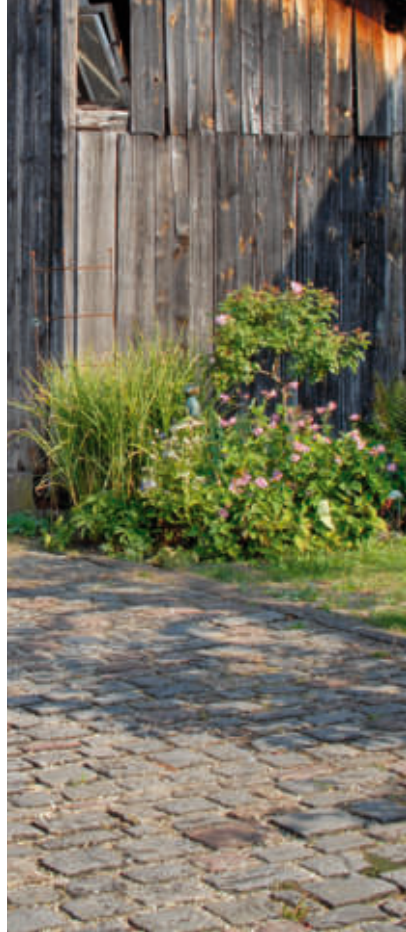
Im Bereich der ehemaligen Scheuneneinfahrt könnte das Parken integriert werden. Der Hof könnte so zu einer hochwertigen Freifläche umgestaltet werden.



Ansicht Süd - Ausbau der ehemaligen Scheune / Stallung zum Wohnen



Gestaltungsvariante - Ansicht Nord



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 vorzuziehen. Hier können handwerkliche Details und altgediente 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. Durch den Einsatz dezenter und zur Umgebung passender Materialität, Form und Farbgebung kann eine unauffällige und zurückhaltende Gestaltung erzielt werden.

Abb. oben links
Neugestaltung des Quätschichplatzes
Der durchlaufende Begrenzungsstreifen aus rotem Sandstein darf 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 des Marktes erreicht werden

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

Abb. rechts unten
Perspektive - Private Freisitze können durch eine gelungene Gestaltung die Wohnqualität erheblich steigern



4

Kommunales Förderprogramm

Wie funktioniert das Kommunale Förderprogramm?

Gemäß der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen in Bayern (StBauFR vom 12.11.2019) können die Städte und Gemeinden im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms einen Teil ihres jährlichen Städtebauförderungskontingents in ein kommunales Förderprogramm, zugeschnitten auf ihre Bedürfnisse, einbringen.

Der Marktgemeinderat hat am 26.07.2022 die Richtlinien für das kommunale Förderprogramm des Marktes Kreuzwertheim gemäß Nr. 20 der Städtebauförderungsrichtlinien beschlossen. Das kommunale Förderprogramm wird im Rahmen des jeweiligen Städtebauförderungsprogramms angewendet.

Wo kann gefördert werden ?

Fördermöglichkeit im Rahmen des kommunalen Förderprogramms besteht, wenn die geplante Maßnahme innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altort Kreuzwertheim“ (Änderungsbeschluss 14.12.2021) liegt.

Fördervorgaben

Das Gestaltungshandbuch zeigt in Form von Gestaltungsempfehlungen die Fördervorgaben im Rahmen des kommunalen Förderprogramms zur Durchführung

privater Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Altort auf. Es soll ein Leitfaden für eine ortsgerechte Gestaltung der Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude und für die Umgestaltung der Höfe und Freiflächen sein und Einzelmaßnahmen unterstützen.

Ziel des Förderprogramms

Ziel des Programms ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des charakteristischen Ortsbildes des Marktes Kreuzwertheim und die Aufwertung der Qualität des Wohnumfelds. Die Maßnahmen müssen auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild positiven Einfluss nehmen.

Die Förderhöhe

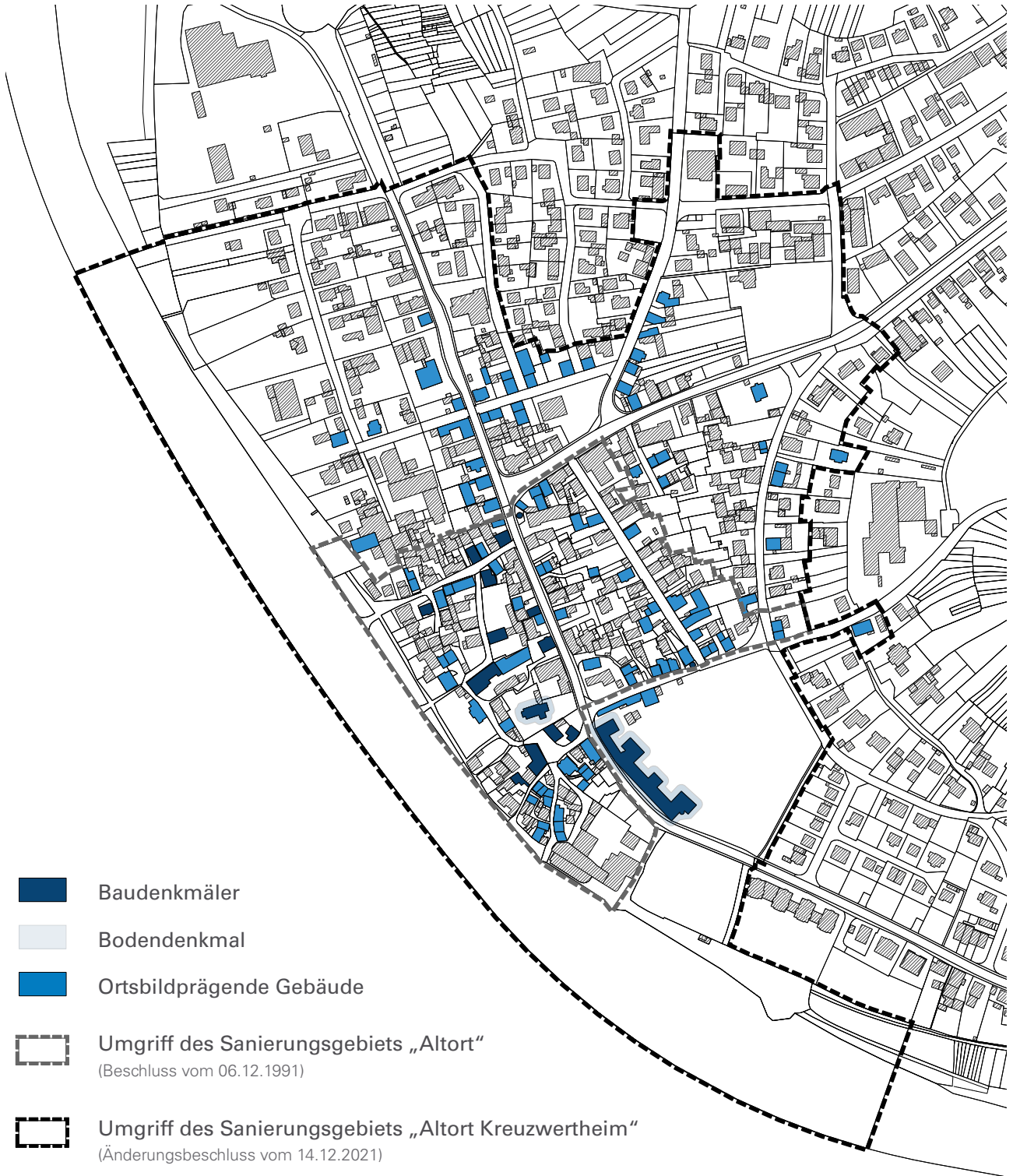
Die Höhe der Förderung beträgt bis zu 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- € einer Gesamtmaßnahme und Objekt bzw. Anwesen. Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung bis zu 50 % des zwendungsfähigen Kostenangebots anerkannt werden.

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

den, der Abriss von Anbauten und Bauteilen kann gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung der Freiflächen und Höfe erfolgt und die historische Parzellenstruktur erhalten bleibt, sowie eine entsprechende Zweckbindung vereinbart wird.

Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren sind im Rahmen dieses Programms nicht förderfähig.

Anlage 1 - Sanierungsgebiet „Altort Kreuzwertheim“



Maßstab 1: 5.000

Wie funktioniert das Kommunale Förderprogramm?

Was kann gefördert werden?

Ortsbild und Ortsstruktur

Maßnahmen zur Herstellung typischer Raumkanten

Gebäude

Maßnahmen am Dach und an Dachaufbauten

Maßnahmen an der Fassade (Farbe, Begrünung)

Maßnahmen an Fenstern und Schaufenstern

Maßnahmen am Hauseingang

Gestaltung von Werbeanlagen

Freifläche und Garten

Maßnahmen am Gebäudevorbereich

Maßnahmen am Hof

Maßnahmen am Garten

Maßnahmen an Nebengebäuden

Maßnahmen an Einfriedungen und Hoftoren

Die Richtlinien zum Kommunalen Förderprogramm mit Fördergrundsätzen, Rechtsansprüchen, Fördermitteln und Bindungsfristen können den Seiten 72 - 75 entnommen werden.

Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Bewilligung begonnen werden.

Wie wird beauftragt?

Anträge auf Förderung sind **vor** Maßnahmebeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch den Markt Kreuzwertheim bzw. des von ihr beauftragten Planungsbüros bei der Bauverwaltung des Marktes Kreuzwertheim mit folgenden Unterlagen vollständig einzureichen:

- 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
- Mehrere (min. 2) Angebote mit Beschreibung des Leistungsumfangs
- Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

Der Förderantrag beinhaltet nicht den Antrag auf Erlaubnis gemäß des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Eine Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist ggf. zusätzlich erforderlich. Im Rahmen der Information und Beratung wird die Untere Denkmalschutzbehörde regelmäßig eingebunden.

Information und Beratung

Der Markt Kreuzwertheim bietet für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet eine kostenlose Gestaltungsberatung an. Sie haben Fragen oder wünschen eine Beratung? Setzen Sie sich mit Ihrem Ansprechpartner in der Bauverwaltung in Verbindung:

Bauverwaltung des Marktes Kreuzwertheim

Andreas Drescher

Telefon: 09342 / 9262 - 22

E-Mail: drescher@vgem-kreuzwertheim.bayern.de

Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim

Lengfurter Str. 8

97892 Kreuzwertheim

Kommunales Förderprogramm - Altort Kreuzwertheim

Kommunales Förderprogramm Zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Altort-sanierung erlässt der Markt Kreuzwertheim folgendes Förderprogramm:

1. Räumlicher Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altort Kreuzwertheim“. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan (S. 69) zu entnehmen.

2. Ziel und Zweck des Förderprogramms Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des ortstypischen Charakters des Altortes Kreuzwertheim. 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 Kreuzwertheim 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 Kreuzwertheim.

(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 Kreuzwertheim.

Richtlinien für das Kommunale Förderprogramm

(5) Die Höhe der Förderung beträgt bis zu 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- € einer Gesamtmaßnahme und Objekt bzw. Anwesen. Die Förderung wird vom Markt Kreuzwertheim 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 bis zu 50 % des zuwendungsfähigen Kostenangebots anerkannt werden.

(8) Der Markt Kreuzwertheim 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 Kreuzwertheim.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch den Markt Kreuzwertheim und des von ihm beauftragten Planungsbüros mit den entsprechenden Unterlagen bei der Bauverwaltung des Marktes Kreuzwertheim 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 Kreuzwertheim zur Einsicht vorzulegen. Die geplanten Leistungen müssen in den Leistungsverzeichnissen so eindeutig und umfassend beschrieben sein, dass ein Angebotsvergleich möglich ist.

(4) Der Markt Kreuzwertheim 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 26. Juli 2022 ein Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen beschlossen.

Dieses Förderprogramm tritt ab dem 01. Juni 2021 in Kraft und wird jeweils bis zum Ende eines Haushaltsjahres Gültigkeit besitzen. Gleichzeitig tritt die am 08. August 1997 ausgefertigte Richtlinie zum Kommunalen Förderprogramm außer Kraft. Durch die Bereitstellung von Fördermitteln im darauf folgenden Haushaltsplan, verlängert sich das Programm jeweils um ein Jahr.

Kreuzwertheim, den 26. Juli 2022

Markt Kreuzwertheim

Klaus Thoma
Erster Bürgermeister

5

Gestaltungssatzung

Gestaltungssatzung Altort Kreuzwertheim

Der Markt Kreuzwertheim 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) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 Abs. 1 Nrn 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, folgende Satzung:

0 PRÄAMBEL

Zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes im privaten und öffentlichen Bereich erlässt der Markt Kreuzwertheim für den Bereich des formell festgesetzten Sanierungsgebietes „Altort Kreuzwertheim“ (Beschluss vom 14.12.2021) in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Main-Spessart) die folgende Gestaltungssatzung.

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 (Dezember 2021) formuliert sind, sowie alle weiterentwickelten Planungen, die diese Ziele unterstützen.

Die Eigenart des Ortskerns kann wie folgt beschrieben werden:

Das historische Ortsgefüge Kreuzwertheims ist erkennbar geblieben. Die kleinteilige, unregelmäßige Parzellenstruktur, die engen Erschließungsgassen, Gebäude in dichter Stellung, die Baufluchten und zum Teil die geschlossenen Raumkanten verleihen dem Altort sein unverwechselbares Gepräge. Eine Vielzahl von Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden zeigen sich noch in ortstypische Bauweisen und Materialien.

Der Kirchplatz als ehemaliger Ortsmittelpunkt ist von besonderer städtebaulicher Qualität. Im Rahmen umfangreicher Sanierungsmaßnahmen Ende der 80er Jahre erfolgte die Umgestaltung nach ursprünglichem Vorbild. Mit der Begradigung der Hauptstraße ging jedoch eine wichtige städtebauliche Charakteristik des Ortes verloren. Vereinzelt treten Gebäude in Erscheinung, die durch Maßstab und Bauweise von der ortstypischen Struktur abweichen und das ansonsten kleinteilige Ortsgefüge stören.

Der Ortskern dient überwiegend dem Wohnen. Im Erdgeschoss sind zum Teil noch Dienstleistungsbetriebe, Ladenhandwerk 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 vereinzelten Leerständen sind diese Gebäude meist nur noch teilgenutzt.

Wenngleich sich vorbildliche Beispiele der Gebäudesanierung-/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.

Gestaltungssatzung Altort Kreuzwertheim

1 SATZUNGSZIELE

Die gewachsene Gestalt des Ortskerns in seiner unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln ist eine Aufgabe von kultureller Bedeutung und wichtiges Sanierungsziel. Gegenstand der Gestaltungssatzung sind insbesondere folgende Ziele:

- Das historische Baugesüge 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.

2 GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten im räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altort Kreuzwertheim“, das in der beiliegenden Karte im Maßstab 1: 5.000 dargestellt ist. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich kommen 2 Regelungstiefen zur Anwendung:

Regelungstiefe 1 (RT1) - entspricht dem historischen Altort.
(Abgrenzung Sanierungsgebiet I - Altort / 1991)

Regelungstiefe 2 (RT2) - entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altort Kreuzwertheim“
(Beschluss vom 14.12.2021)

2.2 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.

Gestaltungssatzung Altort Kreuzwertheim

3 STÄDTEBAULICHE MERKMALE

3.1 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.

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

3.2 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.

Die Ausbildung eines Kniestocks bis zu 30 cm Höhe. (Die Höhe des Kniestocks wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.)

Abweichend zulässig sind Die Ausbildung eines Kniestocks bis zu 50 cm Höhe im Bereich RT 2.

3.3 Stellung der Gebäude

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

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

3.4 Abstandsflächen

Grundsatz Von der Abstandsflächenregelung nach Art.6 BayBO kann abgewichen werden, wenn sie den Zielen dieser Satzung widersprechen und es die ortstypische Bauweise erfordert. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung des Landratsamtes als Bauaufsichtsbehörde.

3.5 Dachlandschaft

Grundsatz Der einheitliche, geschichtlich überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten.

Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in Ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit nicht beeinträchtigt werden.

3.6 Straßen, Gassen und Plätze

Grundsatz Die Straßen, Gassen und Plätze tragen in besonderem Maße zum Erscheinungsbild des Marktes bei.

Die Erhaltung und die Gestaltung im positiven Sinne ist ein zentrales Ziel der Ortsentwicklung, das im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK 2021) sowie im Gestaltungskonzept Öffentlicher Raum (2021) formuliert ist.

3.7 Gärten und Höfe

Grundsatz Die Gärten und Höfe prägen das Gefüge des Ortes und unterstreichen sein Aussehen und seine Lebendigkeit. Die Einzelheiten zu privaten Freiflächen (Bepflanzung, Einfriedungen, Befestigungen etc.) sind in Pkt. 5 festgelegt.

Gestaltungssatzung Altort Kreuzwertheim

4 GEBÄUDEMERKMALE

4.1 Bauweise

Grundsatz Die durch Überlieferung ortsübliche Verwendung von wenigen natürlichen Materialien ist beizubehalten. Dazu zählen insbesondere:

- Naturstein für Sichtmauerwerk und Steinmetzarbeiten
- Putz für verputztes Mauerwerk
- Holz für Fachwerkkonstruktionen, Bauschreinerarbeiten und Fenster

- Tonziegel als Dacheindeckung an den Hauptgebäuden
- Eisen / Metalle für Schlosser- und Klempnerarbeiten

Vorhandene alte Bauelemente wie Steingewände, Pfeiler, Tore, Türen, Fenster, Eingangstrepfen, Geländer, Dachziegel, Ecksteine u.ä. sind bei Umbauten und Neubauten zu erhalten, instandzusetzen und wiederverwenden.

4.2 Baukörper

Grundsatz Baukörper sind in ihrer Ausgestaltung einfach zu halten und in ortstypischer Formsprache auszubilden.

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

4.2.1 Außenwände

Grundsatz Die Außenwände sind ohne größere Vor- und Rücksprünge sowie größere Auskragungen auszubilden, sofern diese nicht handwerklich bedingt sind. (z.B. durch Fachwerkbau, Ausbildung von Gesimsen).

Ausgeschlossen sind Z.B. Strukturputze, Ziegelsichtmauerwerk, Verkleidungen mit Kunststoff oder zementgebundenes Plattenmaterial und Bekleidungen mit keramischem Material und Fliesen, sowie großflächige Fassadenverkleidungen aus Metall.

4.2.2 Anbauten

Grundsatz Alle Anbauten sind dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszubilden und müssen nach Lage, Dimension und Material auf das Gebäude abgestimmt sein.

4.2.3 Balkone

Zugelassen sind Balkone in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen. Ausführungen in leichter Holz- oder Stahlbauweise. Farb- und Formgebung in dezenter Ausführung.

Abweichend zugelassen sind Balkone in einsehbaren Bereichen, sofern sie sich in die Fassade und Umgebung einfügen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Ausgeschlossen sind Balkone und Lauben im Dach, massive Konstruktionen, auskragende Betonplatten sowie Kunststoffe. Hiervon ausgenommen sind hochwertige Schichtstoffplatten in Verwendung als Balkonverkleidung.

4.3 Farbgebung

Grundsatz Die Farbgebung von Gebäuden und einzelnen Bauteilen ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung und ein wichtiges Gestaltungsmerkmal.

Die Farbgebung eines Gebäudes muss sich in das ortstypische Gesamtbild einfügen und ist auf die unmittelbar umgebende Bebauung abzustimmen.

Das Farbkonzept ist auf eine harmonische Farbwirkung im Zusammenspiel aller Gebäudeteile auszurichten. Das Farbmuster ist an der Fassade anzubringen. Je nach Erfordernis sind Farbkonzepte als Vorlage auszuarbeiten. Sie sind durch den Markt Kreuzwertheim / LRA abzunehmen.

Ausgeschlossen sind Farbgebungen die grelle, stumpfe und glänzende Oberflächen erzeugen.

Gestaltungssatzung Altort Kreuzwertheim

4.4 Fassadenöffnungen

Grundsatz Fassaden sind als Lochfassaden mit stehenden, rechteckigen Einzelöffnungen auszubilden. Der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Flächen für Öffnungen überwiegt.

4.4.1 Reihung der 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.

Zugelassen sind Je Fassade max. eine Doppelung von 2 Fensterelementen.

4.4.2 Fenster

Grundsatz Die Wandöffnungen für Fenster müssen in einer Fassade überwiegend gleich groß sein. Historische Fenster sind zu erhalten und entsprechend dem historischen Vorbild hinsichtlich Anordnung, Format und Konstruktion (Kämpfer, Flügel, Sprossen) zu restaurieren oder wiederherzustellen. Die Profilverstärkung zur Aufnahme von Isoliergläsern ist gering zu halten.

Zugelassen sind Das Fenster ist deutlich stehend und rechteckig zu halten, typisch ist das Verhältnis von l: 1,3 bis l:2 von Breite zu Höhe.
Die Breite von max. 1,25 m ist nicht zu überschreiten.

Fenster mit mehr als 0,85 m lichter Breite müssen mindestens mit zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln hergestellt sein. Die Fenster- / Glasflächengliederung kann auch eine „Wiener Sprossen“ erfolgen. In Giebel-dreiecksflächen angeordnete Fenster und Fenster von Dachgauben sind ca. 20% kleiner als die der Hauptgeschosse auszubilden.

Abweichend zugelassen sind Andere Formate, wenn sie gestalterisch und/oder funktional begründet sind. Abstimmung mit der Marktgemeinde /LRA.

Ausgeschlossen sind Fensterteilungen in Form von Scheinteilungen zwischen der Isolierverglasung

Material

- Grundsatz Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung RT1 sind Fenster in Holz auszuführen. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung RT2 sind zudem Verbundkonstruktionen aus Holz und Aluminium sowie weiße Kunststofffenster zulässig.
- Ausgeschlossen sind Kunststofffenster bei denkmalgeschützten Gebäuden und „Fachwerkhäusern“.

Farbe

- Grundsatz Fenster sind in der Regel weiß zu streichen. Andersfarbige deckende Lackfarben oder die Behandlung mit Lasuren sind zulässig, wenn sie auf die Fassadenfarbe abgestimmt sind.

Glasart

- Grundsatz Für alle vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Verglasungen ist klares Glas zu verwenden.
- Ausgeschlossen sind Ornamentgläser (z.B. stark getönte und strukturierte Gläser, Butzenscheibenimitation) und Fensteröffnungen mit undurchsichtigen Glasbausteinen im vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich.

4.4.3 Türen / Fenstertüren

- Grundsatz Im Bereich RT1:
Für Fenstertüren und Türen ist die Breite B von max. 1,50 m nicht zu überschreiten. Türen sind in Holz auszubilden. Als Lichtöffnungen sind Oberlichter, verglaste Seitenteile oder Glasausschnitte im oberen Türflügelteil erlaubt.
- Abweichend zugelassen sind Im Bereich RT2:
Kunststofftüren, Aluminiumtüren in nicht einsehbaren Bereichen

Gestaltungssatzung Altort Kreuzwertheim

4.4.4 Hauseingangsbereich

Stufenmaterial

- Zugelassen sind Im Bereich RT1:
massive Sandsteinblockstufen, Beton, vorzugsweise gestockt, Plattenmaterial aus Naturstein, Holz
- Ausgeschlossen sind Heller Marmor, Kunststein, Fliesen (Terracottafliesen im Hauseingangsbereich)

Geländer

- Grundsatz Außengeländer an Eingängen sollen aus Eisen, vorzugsweise in handwerklicher Weise hergestellt werden. Vorzugsweise ist massives Quadrat- und Rechteckmaterial zu verwenden. Handläufe aus Holz in einfacher Ausführung sind ebenfalls - wo passend - möglich.
- Ausgeschlossen sind Die Verwendung von Kunststoffen oder übertrieben verschnörkelten, verzinkten Geländern; Aluminium und Edelstahl als Werkstoff

Überdachung

- Grundsatz Der Hauseingangsbereich kann an straßenabgewandten Seiten durch einen verandenartigen Vorbau oder durch ein Vordach in filigraner Stahl-Glas-Konstruktion geschützt werden.
- Ausgeschlossen sind Auskragende Betonvordächer, Plexiglasüberdachungen, Aluminiumkonstruktionen

Gesamtgestaltung

- Grundsatz Briefkästen, Klingelanlagen und Beleuchtung sollen zurückhaltend und aufeinander abgestimmt gestaltet werden.

4.4.5 Tore

- Zugelassen sind Hof- und Garagentore als Stahl- und / oder Holzkonstruktion. Garagenschwingtore und Sektionaltore mit Holzverschalung.
- Ausgeschlossen sind Sektionaltore und Rolltore, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

4.4.6 Schaufenster

Grundsatz **Schaufenstergrößen**

Das Schaufenster bestimmende Glasformat muss stehend sein. Die maximale Rohbauöffnungsbreite darf höchstens 1,75 m betragen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Zur Gliederung der Geschäftsfront sind zwischen einzelnen Schaufenstern und Türen sowie an Gebäudeecken, Mauerpfeiler oder tragende Stützen vorzusehen.

Material

Zugelassen sind Holz, Stahl (lackiert, pulverbeschichtet), Verbundkonstruktionen aus Holz und Aluminium

Ausgeschlossen sind Eloxiertes oder blankes Aluminium

4.4.7 Sonnenschutz

Grundsatz An alter, historischer Bausubstanz sind nur Klapp-, Falt- und Schiebeläden aus Holz (massive Bauweise, gestemmt oder mit Lamelleneinsätzen) oder Metall in filigraner Ausführung zugelassen.

Zugelassen sind Rollläden mit innen liegenden Rollladenkästen.
Markisen aus Stoff. Die Markisenbreite darf nur geringfügig größer als das zugehörige Fensterelement sein.

Abweichend zugelassen sind Im Bereich RT2 offenliegende bzw. vorgesetzte Rollladenkästen.

Ausgeschlossen sind Grelle Stoffe, glatte, glänzende Materialien; die Gewebestruktur muss sichtbar sein.

Gestaltungssatzung Altort Kreuzwertheim

4.5 Dächer

4.5.1 Konstruktion und Form

Grundsatz Die Regel ist das Satteldach mit mittig liegendem First; bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten oder Nebengebäuden ist ein Pultdach möglich. Aufschieblinge können verwendet werden.

Die Dachneigung beträgt bei Hauptgebäuden mehr als 40°, bei untergeordneten Bauteilen oder Anbauten ist eine geringere Neigung möglich.

Abweichend zugelassen sind Im Bereich RT2 darf die Dachneigung bei Hauptgebäuden weniger als 40° jedoch mindestens 30° betragen. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Ausgeschlossen sind Flachdächer an Hauptgebäuden.

Grundsatz Bestehende Flachdächer sind mit einem Satteldach zu versehen oder als Dachterrasse nutzbar auszubilden oder zu begrünen. Die Angrenzung der Dachfläche zum Straßenraum ist als Brüstungswand mit Kronenabschluss oder als Traufansatz auszubilden.

Ortgang und Traufe

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

Zugelassen sind Ortgangausbildung mit Zahnleiste oder Ortgangrinne oder mit Wind- und Stirnbrett.

Traufen sind straßenseitige mit Gesimsen auszubilden. Die Gesimse können aus Holz, Stein oder Putz hergestellt werden.

Abweichend zulässig sind Im Bereich RT2 Ortgangziegel und Ortgangausbildungen in Blech.

Dachrinnen

Grundsatz Spenglerarbeiten sind in handwerklicher und konstruktiv angemessener Verarbeitung mit Kupfer oder verzinkten Blechen auszuführen.

4.5.2 Dacheindeckung

Grundsatz Als Bedachungsmaterial sind im Bereich RT1 rote, nicht engobierte Tonziegel zu verwenden. Im Bereich RT2 sind Farben in rot-braun-grau-Tönen zugelassen.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind bevorzugt Biberschwanzziegel zu verwenden.

Die Dacheindeckung ist ortstypisch hinsichtlich des Materials und der Form zu wählen. Die Dimensionierung des Ziegels ist auf das jeweilige Gebäude abzustimmen.

4.5.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Grundsatz Dachaufbauten sind als Schlepp-, Satteldach-, Walmdach- und Flachdachgauben und Zwerchhäuser zulässig.

Die Dachgauben sind in Material und Farbe an die sie umgebenden Flächen anzupassen. Ihre Dachüberstände sind so gering wie möglich auszubilden.

Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenart, bei großen Dächern mit einem zusätzlichen Zwerchhaus zulässig.

Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1 m betragen. Die Einzelbreite der Gauben darf maximal 2,40 m (außen gemessen) betragen.

Die Summe der Breiten aller Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Dachflächenbreite betragen. Sattel- bzw. Walmdachgauben müssen ein stehendes Format haben.

Gaubenfenster dürfen nicht größer sein als die Fenster der darunterliegenden Geschosse und sollen, wo möglich, mit ihrer Achse Bezug nehmen auf die darunterliegenden Öffnungen.

Dachflächenfenster zur Belichtung von Wohnräumen sind nur in stehenden Formaten erlaubt und wenn sie nicht vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar sind.

Ausgeschlossen sind Alle Arten von Dacheinschnitten.

Gestaltungssatzung Altort Kreuzwertheim

4.5.4 Kamine

- Grundsatz Kamine müssen im First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Die Kaminköpfe sind nach Möglichkeit zu verputzen.
- Ausgeschlossen sind Kaminzüge an Außenwänden, an der Traufe, als sichtbarer Mauervorsprung, sowie freistehende Kamine. Kunststoffverkleidungen.

4.5.5 Photovoltaikanlagen / Solarthermieanlagen

- Grundsatz Alle Anlagen sind in entsprechenden Plänen und Detailzeichnungen darzustellen. Abstimmung mit der Marktgemeinde / Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt).
- Solaranlagen sind als geschlossene, zusammenhängende, rechteckige Fläche dachflächenparallel auszubilden. Abstände von 0,3 m zu den Gebäudekanten sind nicht zu unterschreiten. Für Modul, Rahmen und Unterkonstruktion sind blendreduzierte, matte Oberflächen zu wählen.
- Ausgeschlossen sind Im Bereich RT1 Solaranlagen in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen sowie in Nähe zu Baudenkmalern. Im Bereich RT2 Solarthermieanlagen in einsehbaren Bereichen.
- Abtreppungen und gezackte Ränder. Aufgeständerte Sonnenkollektoren. Das Mischen von verschiedenen Systemen und Fabrikaten sowie von liegenden und stehenden Modulformen.

Grundsatz 4.5.6 Sonstiges

Technische Einrichtungen, wie z.B. Freileitungen, Antennen und Satellitenempfangsanlagen, Klimageräte, Entlüftungsanlagen und Wärmetauscher sind möglichst nicht einsehbar und unauffällig anzuordnen.

4.6 Werbeanlagen / Schaukästen / Automaten

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.

4.6.1 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.

4.6.2 Art

Zugelassen sind Werbeanlagen als Werbebeschriftung durch Fassadenbemalung. Werbeanlagen parallel zur Gebäudeaußenfassade (einseitig sichtbar) in Form von Einzelbuchstaben als Profilmuchstaben aus den Werkstoffen Metall und Stuck oder als flache Tafelsysteme.

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

Schaukästen und Anschlagtafeln.

Hinweis- und Werbeschilder Privater als Fremdschilder an öffentlichen Trägern. Die Gestaltung ist an das „Beschilderungskonzept öffentlicher Raum“ gebunden. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Ausgeschlossen sind Festinstallierte Werbetafeln, Bandwerbungen und bewegliche Werbung. Störende Formen und Materialien, Werbeanlagen als Werbetafeln auf frei stehendem Grund.

Gestaltungssatzung Altort Kreuzwertheim

4.6.3 Größe

Zugelassen sind Werbeanlagen dürfen max. 40 cm hoch sein. Für Einzelbuchstaben, Einzelelemente innerhalb eines Logos oder bei historischen Auslegern gilt eine maximale Höhe von 50 cm.

Werbebeschriftung in Form von Fassadenbemalung oder Einzelbuchstaben als Profilbuchstaben sind auf eine Gesamtlänge von 2/3 der zur Gewerbeeinheit zugehörigen Fassadenfront zu begrenzen.

Die Länge von Werbetafeln parallele zur Fassade darf max. 1/3 der Geschäftsbreite betragen. Die Tiefe des Trägers bei Werbetafeln beträgt max. 5 cm.

Werbeanlagen quer zur Gebäudeaußenfassade (beidseitig sichtbar) in Form von flachen Tafelsystemen (Ausleger) oder als historische Nasenschilder dürfen maximal 50 cm auskragen. Die maximale Tiefe beträgt 10 cm.

Bei Schaukästen und Anschlagtafeln ist eine maximale Fläche der Ansichtseite von 0,4 m² nicht zu überschreiten.

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

4.6.4 Beleuchtung

Zugelassen sind Blendfreie Punktstrahler in zurückhaltender Größe und Anzahl sowie hinterleuchtete Buchstaben und Logos. Farbtemperatur in Warmweiß.

Ausgeschlossen sind Selbstleuchtende Schriftzeichen und blinkende Lichtwerbung.

4.6.5 Plakatierung

Ausgeschlossen sind Plakatwerbung. (Produktwerbung)

4.6.6 Schaukästen / Mitteilungskästen

Grundsatz Zugelassen sind nur Schaukästen aus den Materialien Holz oder lackiertem Metall mit stehenden Glasformaten. Die maximale Ausladung ist entsprechend dem Standort zu wählen.

4.6.7 Automaten

Grundsatz Automaten dürfen die Gliederung der Hausfassade, Gesimse, Gewände usw. nicht stören bzw. verdecken.

5 PRIVATE FREIFLÄCHEN

Grundsatz Im Rahmen der Baueingabe ist der Bestand an privaten Freiflächen kenntlich zu machen und die beabsichtigten Maßnahmen darzustellen.

5.1 Bepflanzung

Ausgeschlossen sind Nadelgehölze wie Fichten, Tanne, Kiefer, Thujenhecken, Koniferenhecken, Bodendecker und andere standortfremde Gewächse.

5.2 Befestigte Flächen

Grundsatz Die in vielen Höfen noch vorhandenen Sandsteinbeläge (Pflaster /Platten) sind zu erhalten bzw. bei Umgestaltungen wiederzuverwenden. Als Belag für die Befestigung von Einfahrten, Wegen, Höfen und Sitzplätzen sind versickerungsfähige Oberflächen wie beispielsweise Pflasterbeläge (Sandstein), wassergebundene Decken, Kies, Schotterrasen und Holz zu verwenden.

Zugelassen sind Betonpflastersteine, vorzugsweise von roter Farbe, wenn die Kanten unregelmäßig durch Kollern oder Rumpeln gebrochen sind.

Ausgeschlossen sind Flächig eingebrachte Schwarz- und Betondecken; großflächige, nicht untergliederte Pflasterflächen in vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Höfen; Steingärten (Schottergärten), Flächenversiegelung durch Asphaltdecken.

Gestaltungssatzung Altort Kreuzwertheim

5.3 Einfriedungen

Grundsatz Die Einfriedung von Grundstücksflächen muss sich, soweit sie an öffentliche Flächen angrenzt oder von ihnen einsehbar ist, in Material, Farbe und Werkstoff in das ortstypische Bild einfügen. Die vorhandenen ortstypischen Einfriedungen sollen erhalten bzw. bei der Neuerrichtung wieder verwendet werden.

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Mauer, Sockel, Pfeiler aus Sandstein, Naturstein oder verputzt. Holzzäune sind als Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten auszuführen. Stahlzäune sind als schmiedeeiserne Zäune bzw. als schlichte Frontgitterzäune herzustellen.

Abweichend zulässig sind Einfriedungen als Sichtschutz durch Holzverschalung, senkrecht verlaufend bis zu einer Höhe von 2 m. Abstimmung mit der Marktgemeinde.

Ausgeschlossen sind Die Verwendung ortsfremder Materialien und Formen, wie z.B. Kunststoff, Klinker, Spaltriemchen, Betonpallisaden, verzinktes Material, Jägerzäune, waagrecht gelattete Zäune, Abgrenzungen mit Betonpflanztrögen, unübliche Rohrprofilquerschnitte, Gabionen, Fotowände, bedruckter Kunststoff, Doppelstabmatten.

5.4 Nebenanlagen

Zugelassen sind Gartengerätehäuschen, überdachte Freisitze und ähnliche untergeordnete Nebenanlagen in Holz- und Stahlkonstruktion. Form und Material ist sinngemäß wie unter Pkt. 4 (Gebäudemerkmale) zu behandeln.

5.5 Mülltonnen / Container

Grundsatz Mülltonnen und Container sind an gesicherten Plätzen im privaten Bereich (z.B. in Wandnischen, hinter Rankgerüsten, in Nebengebäuden) vom Straßenraum unsichtbar unterzubringen. Müllboxen aus Betonfertigteilen im einsehbaren Bereich sind nicht zulässig.

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1 Abweichungen / Ausnahmen / Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Kreuzwertheim Abweichungen zulassen, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegen stehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform.

6.2 Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, so muss er sich an den Zielen dieser Satzung ausrichten. Die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften haben vor dieser Satzung Gültigkeit.

6.3 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 zuwider handelt. Für Maßnahmen, die nicht der Satzung entsprechen und für die keine Abweichungen zugelassen wurde kann der Rückbau angeordnet werden.

6.4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die am 08. August 1997 ausgefertigte Satzung außer Kraft.

Kreuzwertheim, den 26. Juli 2022

Markt Kreuzwertheim

Klaus Thoma
Erster Bürgermeister

6

Anhang - Denkmalliste

Baudenkmäler - Auszug aus der bayerischen Denkmalliste

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / Stand: März 2022

- D-6-77-151-6** **Hauptstraße 4.** Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss und Bäckerzunftzeichen in Ecklage, bez. 1832, Erdgeschoss teilweise verändert. nachqualifiziert
- D-6-77-151-39** **Hauptstraße 12.** Zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit vorkragendem Obergeschoss und Satteldach, 17. Jh. nachqualifiziert
- D-6-77-151-7** **Hauptstraße 16.** Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Fenstererker und Satteldach in Ecklage, bez. 1589, Erdgeschoss teilweise verändert. nachqualifiziert
- D-6-77-151-9** **Hauptstraße 37.** Schloss; Corps de logis, lang gestreckter zweigeschossiger Mansarddachbau mit geschweiften Zwerchgiebeln, Putzfassade mit Sandsteingliederungen, barock, bez. 1736, Veränderung besonders im Dachbereich durch Blendgiebel, Neorenaissance, 2. Hälfte 19. Jh., nördlicher zweigeschossiger Eckbau mit Walmdach, bez. 1569, später verändert; Schlossparkmauer, mit zum Teil vermauerten Pfeilerportalen und Balustrade, Sandstein, 18./19. Jh. nachqualifiziert
- D-6-77-151-10** **Kirchplatz 2; Rathausgasse 9.** Evang.-Luth. Pfarrkirche, Saalkirche mit eingezogenem Rechteckchor und seitlichem Chorflankenturm mit welscher Haube und Laterne, Langhaus im Kern romanisch, 12./13. Jh., Chor bez. 1443, Turm im Kern frühgotisch, 13./14. Jh., nachgotische Turmaufstockung 1600, Umbau, barock 1753; mit Ausstattung; Kirchhofmauer mit Rundbogenportal, romanisch, 12./13. Jh.; zwei Steinkreuze mit Ritzzeichnungen, Sandstein, wohl spätmittelalterlich. Bänne hergestellt. nachqualifiziert.
- D-6-77-151-12** **Kirchplatz 4.** Wohnhaus, freistehender zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach und Anbau, 1546d, verändert 1696; Scheune, Bruchsteinbau mit Satteldach, 17. Jh.; Hofmauer, 17. Jh. nachqualifiziert
- D-6-77-151-13** **Kirchplatz 8.** Wohnhaus, zweiflügeliger zweigeschossiger Walmdachbau mit Zierfachwerkobergeschoss in Ecklage, im Kern um 1600. nachqualifiziert
- D-6-77-151-28** **Kirchweg 4; Nähe Kirchweg.** Kath. Pfarrkirche St. Markus, Saalkirche mit fluchtendem Dreiseitchor und Satteldach, seitlicher Turm mit welscher Haube und Laterne, Putzmauerwerk mit Sandsteinrahmungen, barockes Langhaus 1683-84, neubarocker Turm um 1900, Sakristei bez. 1934; mit Ausstattung; St. Nepomukstatue, geschweiftes Inschriftpostament mit Nepomuk-Figur, Sandstein bez. 1744. nachqualifiziert

- D-6-77-151-17** [Maingasse 4; Maingasse 8.](#) Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh., Erdgeschoss teilweise verändert. nachqualifiziert
- D-6-77-151-40** [Maingasse 11.](#) Wohnhaus, freistehender zweigeschossiger verputzter Mauerwerksbau mit Mansarddach, 18. Jh. nachqualifiziert
- D-6-77-151-5** [Nähe Hauptstraße; Nähe Pfarrgasse.](#) Marktbefestigung, zwei Rundtürme mit vorkragendem Zinnenkranz, Bruchsteinmauerwerk mit Putzresten, 16. Jh. nachqualifiziert
- D-6-77-151-18** [Nebengäulsgasse 2.](#) Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und erkerartigem zweigeschossigem Giebelvorbau mit Fachwerkobergeschoß, 16./17. Jh., erneuert. nachqualifiziert
- D-6-77-151-16** [Rathausgasse 1.](#) Wohnhaus, eingeschossiger Satteldachbau, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh. nachqualifiziert
- D-6-77-151-20** [Rathausgasse 3.](#) Wohnhaus, freistehender zweigeschossiger Satteldachbau mit geohrten Sandsteinrahmungen und Drempel, 18./19. Jh. nachqualifiziert
- D-6-77-151-21** [Rathausgasse 5.](#) Adelshof, Fürstlich Löwenstein-Wertheim'sches Weingut; Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Treppengiebeln, Putzfassade mit profilierten Sandsteinrahmungen, Renaissance, bez. 1594; Hofmauer mit zwei Torbögen und einer Pforte, unverputzter Bruchstein, bez. 1662; Scheune, Bruchsteinbau mit Satteldach und steinernen Torangeln, 18./19. Jh. nachqualifiziert
- D-6-77-151-22** [Rathausgasse 14.](#) Gartenmauer und Türsturz mit gesprengtem Segmentgiebel und Pinienzapfenaufsatz, Sandstein, 18./19. Jh. nachqualifiziert

Bodendenkmäler - Auszug aus der bayerischen Denkmalliste

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / Stand: März 2022

- D-6-6223-0029** Befunde der frühen Neuzeit im Bereich des Schlosses von Kreuzwertheim.
- D-6-6223-0003** Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Kreuzwertheim.



Markt Kreuzwertheim