

Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

Zum Schutz des Ortsbilds, zur Ordnung der Ortsentwicklung und zur Wahrung des historisch bedeutsamen Siedlungstyps, erlässt der Markt Eggolsheim Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“.

Eine richtliniengemäße Umsetzung aller Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet bildet die unmittelbare Voraussetzung für eine Förderfähigkeit dieser Maßnahmen nach dem Ortssanierungsprogramm für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“.

§ 1a Allgemein gültige Ziele

Die Gestaltungsrichtlinien dienen:

- (1) dem Erhalt des Ortskerns von Eggolsheim in seiner gewachsenen baulichen, städtebaulichen und landschaftlichen Struktur und Gestaltung.
- (2) der Verbesserung und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns als qualitativvoller Wohn- und Lebensort mit hoher Zentralitätsfunktion für die Marktgemeinde.

§ 1b Räumlicher Geltungsbereich

- (1) ¹Der Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern mit dem Denkmalensemblegebiet und einigen Erweiterungsbereichen. ²Die Grenze des Geltungsbereichs ist deckungsgleich mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und der Förderkulisse des Ortssanierungsprogramms

§. 1c Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- (1) Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen von baulichen Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- (2) Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen.
- (3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bleiben durch diese Richtlinie unberührt.

§ 2 Baubestand und -gestaltung

- (1) Der Baubestand ist grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen.
- (2) Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Sinne dieser Richtlinie zu beseitigen.
- (3) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen-, Landschaftsbild und die Dachlandschaft harmonisch einfügen.
- (4) Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter wie z.B. historische Scheunen und Stallgebäude sind zu erhalten. Ihnen gilt ein besonderes Augenmerk. Ortsverträgliche Neu- und Umnutzungen sind erwünscht. Eine mögliche Förderfähigkeit kann im Vorfeld mit den zuständigen Stellen der Gemeindeverwaltung abgeklärt werden.
- (5) In jedem Fall sind die Belange und Anforderungen des vorhandenen Denkmalensembles mit seinen Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung besonders zu berücksichtigen.

§ 3 Baukörper, Baustoffe

- (1) Die bei Neu- oder Umbauten entstehenden Baukörper dürfen in Baumasse (Länge, Höhe, Breite), Proportion und Gliederung nur geringfügig von den bisherigen landschafts- oder ortsbildtypischen bzw. in der Nachbarschaft vorhandenen Baukörpern abweichen. Bauliche und gestalterische Veränderungen haben sich in den Aufbau der historischen Siedlungs- und Hausstruktur einzufügen bzw. sich unterzuordnen.
- (2) Nach fachlicher Prüfung über den Markt Eggolsheim ist der Rückbau kleiner, ehemals landwirtschaftlich genutzter, untergeordneter oder provisorisch errichteter Nebengebäude (z.B. Hühnerställe, Schweineställe) im Hofraum möglich, wenn dies inhaltlich und städtebaulich einem angepassten Neunutzungskonzept entspricht.
- (3) Soll an die Stelle mehrerer benachbarter Gebäude nach deren Abbruch ein Neubau treten, so ist die Gestaltung so vorzunehmen, dass die Baukörper entsprechend der historischen Parzellierung wieder mehrere, voneinander abgesetzte bauliche Einheiten mit Einzelfassaden erhalten.
- (4) Alle sichtbaren Bauteile sind im Ensemblegebiet in historisch üblichen Baustoffen, Farben und in denkmalgerechter handwerklicher Ausführung herzustellen (z.B. Dachziegel, Stein, Putz, Holz, Stahl, Glas), soweit in dieser Richtlinie nichts anderes bestimmt wird.

§ 4 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

- (1) Bei Neubau, Umbau und Sanierung von Dächern sind diese als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von mindestens 45 Grad zu versehen. Sonderformen sind im Einzelfall möglich, wenn die umgebende Dachlandschaft dies zulässt.
- (2) Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote, nicht engobierte oder lackierte Ziegel verwendet werden. Dafür sind je nach Gebäudealter und Gebäudetypus Biberschwanzziegel in Rund-, Gerad- oder Sechseckschnitt zu verwenden. Für neuere Gebäude sind nach Absprache auch naturrote Muldenfalzziegel mit den oben benannten Vorgaben zulässig.
Bei Häusern mit Schieferdacheindeckung ist eine Neudeckung mit Schiefnern zulässig.
- (3) Stark farbige und glänzende Dachdeckungsmaterialien sind ausgeschlossen. Trapezblechkonstruktionen sind nicht erlaubt (im Einzelfall sind, nach Prüfung der historischen Relevanz durch die Fachbehörden, anthrazitfarbene Ziegel möglich).
- (4) Auf untergeordneten Nebengebäuden sind auch handwerklich gefalzte Blechdächer aus Titanzink möglich.
- (5) Der Dachüberstand am Ortgang und an den Traufen ist der Hausform anzupassen. Die ortsüblichen knappen Dachüberstände (bis ca. 20 cm) sind zu übernehmen. Die maximale Kniestockhöhe beträgt 50 Zentimeter.
- (6) Ortgangziegel mit „Schürzen“ sind nicht zulässig. Wenn nötig sind Stirn- und Windbretter zu verwenden. Verblechungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig.
- (7) Flachdächer auf Haupt- oder Nebengebäuden (z.B. auch Fertig-Garagen) sind nicht zulässig.
- (8) Carports mit leicht geneigten Dächern in handwerklich gefertigter schlichter Holz- oder Stahlkonstruktion sind möglich. Konstruktionszeichnungen sind vorab einzureichen.
Es dürfen dabei max. 2 Seiten verkleidet werden.

§ 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- (1) Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Dachlandschaft im historischen Kernortbereich.
Die Dachflächen im einsehbaren Bereich der Hauptachse Hauptstraße / Hartmannstraße sind von Dachflächenfenstern oder Dachaufbauten (Solarkollektoren, Antennen etc.) freizuhalten.
- (2) Dacheinschnitte sind grundsätzlich aus konstruktiven und gestalterischen Gründen nicht zulässig.
- (3) Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Schlepp- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig, die sich nach Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen.

- (4) Die Gaubenformen auf einem Dach müssen einheitlich sein.
- (5) Bei der Anordnung der Gauben ist ein ausreichender Abstand zum Ortsgang, zur Traufe, zum First, zu Walmgraten und untereinander einzuhalten. Die maximale Gaubenbreite darf 1,2 m im Außenmaß nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,5 m betragen. Vom Ortsgang müssen Gauben wenigstens 1,5 m entfernt sein.
- (6) Liegende Dachfenster sind nur in nicht einsehbaren Dachflächen (z.B. rückwärtige Gebäude, Nebengebäude) und nach vorheriger Abstimmung mit der Marktgemeinde Eggolsheim zulässig.
- (7) Spenglerarbeiten sind in handwerklicher und konstruktiv angemessener Verarbeitung mit Kupfer oder verzinkten Blechen auszuführen. Nicht zulässig sind insbesondere Rinnen und Fallrohre aus Kunststoffmaterial.
- (8) Kamine sind nach bestehendem Vorbild zu verputzen und zu streichen. Blechverwahrungen aus Titanzink oder Kupfer sind nur möglich, wenn dies aus technischen Gründen unvermeidlich ist.
- (9) Außen liegende Edelstahlkamine sind nur in begründeten Einzelfällen und dann in öffentlich nicht einsehbaren Bereichen zulässig.
- (10) Technische Aufbauten wie Satellitenanlagen, Antennen, Solarkollektoren für Solarthermie oder Photovoltaik etc. sind nur in nicht einsehbaren Dach- oder Wandbereichen in gestalterisch vertretbarer und gesetzlich zugelassener Größe erlaubt. Die Anlagen sind konstruktiv mit minimaler Aufbauhöhe zu versehen oder ins Dach zu integrieren. Zulässig sind nur einfache Rechteckflächen ohne Stückelungen. Antennen über 2,0 m Höhe sind nicht gestattet.

§ 6 Höhenlage von Gebäuden

- (1) ¹Bei ebenen Grundstücken darf OK.FFB.EG. Mitte Wohnhaus max. 2 Stufen (= ca. 37 cm) über Straßenniveau liegen. ²Bei Hanglagen ist OK.FFB.EG gleich vorhandenem Gelände an der ungünstigsten Stelle zulässig, sofern dies nicht durch leichte Geländeänderungen gelöst werden kann. Bei bereits bestehender Nachbarbebauung ist die Höhenlage des Neubaus dem Bestand anzupassen.

§ 7 Fassaden und Außenwände

- (1) Vorhandene ortstypische Fassadengliederungen, Fenster- und Türrahmungen und Zwischengesimse sind bei Gebäudeerneuerungen und Sanierungen beizubehalten bzw. wiederherzustellen.
- (2) Das gleiche gilt für Haustüren und Haustore besonderer handwerklicher Gestaltung und Ausführung.
- (3) Natursteinfassaden sind zu erhalten. Sie dürfen außen nicht verkleidet werden oder mit Außendämmungen o.ä. versehen werden.
- (4) Putzfassaden sind mit traditionellen, frei mit der Kelle aufgetragenen und verriebenen Glatt- oder Rauhputzen auszuführen. Der Putz ist in seiner Struktur ohne Absatz bis auf die Geländeoberkante herabzuziehen (ohne farblich abgesetzten Sockel). Die Verwendung von Zierputzen, Strukturputzen und Putzen mit Glimmerzusatz sowie die Verwendung von Kunstharzputzen ist aus gestalterischen und bauphysikalischen Gründen nicht erlaubt. Das verwendete Material muss diffusionsoffen sein.
- (5) Bei Neuverputzungen oder Neuanstrichen sind vor Ausführung Musterflächen anzulegen, die mit der Marktgemeinde oder deren Beauftragten abgestimmt werden müssen.
- (6) Nebengebäude dürfen mit Holzverschalungen verkleidet werden. Dabei sind einfache Konstruktionen, die sich am historischen Vorbild orientieren (z.B. vertikale Boden-Deckel-Schalungen), bevorzugt einzusetzen. Die Oberflächenbehandlung (Naturholz oder farbige Fassung) ist freigestellt. Alle Farben sind mit der Marktgemeinde abzustimmen.
- (7) Fensterfaschen, Leibungen, Bänderungen, Ecklisenen sind durch glatte Putzstruktur und farblich (zumeist hell) abzusetzen. Diese ursprünglichen Fassadengestaltungselemente sind zu erhalten und in Absprache mit der Marktgemeinde oder deren Vertreter in Stand zu setzen.

- (8) Wärmedämmungen auf den Außenfassaden (z.B. „Vollwärmeschutz“) sind nur im Einzelfall zulässig, da sie bei Altbauten oft zu Folgeschäden führen und das historische Erscheinungsbild beeinträchtigen. Alternativ sind Innendämmungen, Dämmungen der obersten Geschossdecken oder der Kellerdecken wirksame Maßnahmen. Die Auswahl der Maßnahmen sollte über eine qualifizierte Gesamtenergiebetrachtung erfolgen.
- (9) Verkleidungen wie Klinker, Fliesen, Spaltriemchen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art sowie Waschbetonplatten dürfen an Fassaden und Leibungen aller Art, Eingängen und Einfahrten oder Passagen nicht angebracht werden. Verkleidungen aus Naturstein sind in Ausnahmefällen nur an besonders beanspruchten Stellen im Sockelbereich möglich.
- (10) Leichtbauüberdachungen und seitliche Schutzwände an Eingängen, Einfahrten, Balkonen und Terrassen sind aus handwerklich gefertigten Holz- oder Metallkonstruktionen (verzinkter Stahl) auszuführen. Faserzementplatten, Fiberglas oder ähnliches Material sind unzulässig. Edelstahl ist als Konstruktions- und Gestaltungsmaterial (z.B. Geländer, Pfosten etc.) grundsätzlich nicht zulässig. Diese Materialien dürfen auch nicht für Balkon-, Loggien- und Terrassenbrüstungen verwendet werden.
- (11) Die gebäudebestimmende Farbe ist mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen. Grelle und bunte Farben sind nicht gestattet.

§ 8 Fachwerke

- (1) Vorhandene, ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegte Holzfachwerke sind zu erhalten.
- (2) Im Ensemblegebiet entscheidet das Landratsamt, ob eine Freilegung und Instandsetzung oder eine Neuverputzung der Holzfachwerkfassade durchgeführt werden muss.

§ 9 Fenster und Fensterläden, Türen und Tore

- (1) Größe und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen sind auf die Fassade abzustimmen. Die Fenster sollen ortsübliches, stehendes Format erhalten. Vorhandene historische Fensterformen, darunter auch Sonderformen wie Stich- oder Korbbögen, sind beizubehalten.
- (2) Vorhandene historische Kastenfenster sind soweit möglich zu erhalten. Ein Bestandschutz ist nur bei Renovierung oder Sanierung der vorhandenen Fenster gegeben.
- (3) Bei Fenstertausch sind die vorhandenen Fenster durch denkmalgerechte Holzfenster (mit 2 konstruktiv geteilten Drehflügeln ab ca. 70 cm lichter Breite) mit glasteilenden Sprossen und einem Wetterschenkel aus Holz zu ersetzen. Auf minimierte Profile ist zu achten. Die Fensterfarbe ist in der Regel Weiß oder helles Grau, nach vorheriger Absprache sind aber auch andere, auf die Fassade und die Fensterfaschen abgestimmte Farben möglich. Die Verwendung von tropischen Hölzern oder Holzimitationen ist nicht gestattet.
- (4) Kunststofffenster, aufgeklebte Sprossen oder Sprossenprofile im Isolierglas sind nicht erlaubt.
- (5) Baustilfremde Materialien wie z.B. Glasbausteine und ähnliche Baustoffe sind im historischen Bestand grundsätzlich unzulässig.
- (6) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. Rollläden sind nur im Einzelfall genehmigungsfähig. Sie müssen in die Fassade integriert sein und dürfen die Fensterformate des historischen Bestands nicht verändern.
- (7) Die Fensterbank ist außen mit Blech (Zink, Kupfer oder gestrichen) in denkmalgerechter handwerklicher Art (Abschluss gerollt) oder in Stein abzudecken. Nicht erlaubt sind Fensterbänke aus Strangpressprofilen z.B. aus Aluminium.
- (8) Türen und Tore sind in massiver Holzbauweise auszuführen. In begründeten Einzelfällen können sie auch mit Rahmenkonstruktionen aus Metall und Massivholzverschlag oder ganz in Metall ausgeführt werden.

- (9) Zugelassen sind vertikal öffnende Tore, die als Flügeltore oder als Schiebetore (auch in Form von Seitensektional- oder Falttoren) ausgebildet sind. In begründeten Fällen können horizontal öffnende Tore wie Kipp- bzw. Schwingtore sowie Roll- bzw. Sektional Tore zugelassen werden.

§ 10 Schaufenster und Ladeneingänge

- (1) Schaufenster sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtfassade des Gebäudes und die historische Gestaltung der Fassaden abzustimmen. Sie sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- (2) Bei Schaufensterbereichen darf die Summe der Öffnungen 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch entsprechende Gestaltung voneinander zu trennen. Der Gesamteindruck als Lochfassade muss erhalten oder wiederhergestellt werden.
- (3) Das Anbringen von Schaukästen und Automaten ist im Bereich des Sanierungsgebiets genehmigungspflichtig. Die Anbringung an exponierten Stellen im Umfeld oder im Sichtbezug von Einzeldenkmälern ist grundsätzlich nicht erlaubt.

§ 11 Weitere schützenswerte Baueinheiten

- (1) Kunst- und kulturgeschichtlich beachtenswerte Baudetails wie Plastiken, Wappen, Hauszeichen, Wandausleger und Inschriften sind zu erhalten. Nach Sanierungen sind sie an zuvor vereinbarter, geeigneter Stelle wieder anzubringen.
- (2) Die ortsbild- und strukturprägenden Scheunen der historischen Hofanlagen sind zu erhalten. Ihnen gilt ein besonderes Augenmerk. Sanierungen bzw. denkmal- und strukturverträgliche Neu- oder Umnutzungen sind wünschenswert und in Absprache mit den beteiligten Behörden möglich.

§ 12 Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hofeinfahrten

- (1) Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,20 m incl. Sockel zulässig.
- (2) Vorhandene Vorgärten, Natursteinmauern, historische Geländer und Einzäunungen sind zu erhalten.
- (3) Bei neu zu errichtenden Einfriedungen sind Zäune mit senkrechten, unverzierten Latten oder Stäben herzustellen. Schmiedeeiserne fränkische Zäune sind gestattet. Die Sockelhöhe darf im Mittel maximal 0,40 m betragen. Grelle und bunte Farbanstriche sind nicht gestattet.
- (4) Die Verwendung von Edelstahlkonstruktionen oder Stabgittermatten ist nicht erlaubt.
- (5) Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. Befestigte Flächen sind auf das für die ausgeübte Nutzung notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- (6) Freiflächen mit losen Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. „Steingärten“) sind aus ökologischen Gründen nicht erlaubt.
- (7) Stellplätze und sonstige befestigte Flächen müssen mit Baumaterialien hergestellt werden, die einen hohen Versickerungsgrad gewährleisten. Dazu sind Pflaster aus Naturstein oder aus gestalterisch hochwertigem Betonstein zulässig. Monotone Flächen sind zu vermeiden (z.B. keine Doppel-T-Verbundpflaster).
- (8) Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sollen gegen Einsehbarkeit von öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt werden. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.

§ 13 Richtlinie als Fördervoraussetzung

- (1) Diese Richtlinie steht in direktem Zusammenhang mit dem Ortssanierungsprogramm „Ortsmitte Eggolsheim“. Die korrekte Umsetzung der Inhalte dieser Richtlinie und den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens bilden die Voraussetzung für die Fördermöglichkeit im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms. Der Beantragungs- und Bewilligungsablauf wird durch das Förderprogramm vorgegeben.

§ 14 Konkurrenzregelung

- (1) Sofern eine Regelung der Richtlinie Festsetzungen einer rechtskräftigen Satzung oder eines Bebauungsplanes widerspricht, gehen diese Bestimmungen den Vorgaben der Richtlinie vor.
- (2) Auflagen, die für das Ensemblegebiet oder für Einzeldenkmale im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bestehen und über die Vorgaben dieser Richtlinie hinaus gehen, sind rechtlich bindend.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag mit Bekanntmachung in Kraft.

Eggolsheim, den 11.12.2020

gez.
Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister