



Gestaltungsfibel

für den Markt Eggolsheim



Leitfaden, Richtlinien und Förderprogramm
für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

Herausgeber:

Markt Eggolsheim
Hauptstraße 27
91330 Eggolsheim

Betreut durch:

Regierung von Oberfranken
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth

Gefördert durch:

Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
interessierte Leserinnen & Leser,

der unverwechselbare historische Grundriss der Eggolsheimer Ortsmitte mit seinem gut erhaltenen Baubestand aus den letzten Jahrhunderten gehört zu den wichtigsten Zukunftspotenzialen des Marktes Eggolsheim. Die durchgängig erhaltene Bachzeilen- und Angeranlage zeichnet den Ortskern aus und steht unter Ensemble-schutz. Damit ist die Ortsmitte auch überregional historisch bedeutsam.

Dieses historische Erbe ist also sehr wertvoll, aber zugleich auch gefährdet. Oftmals liegt das nur an Gedankenlosigkeit, an fehlenden Finanzmitteln oder einem nur schwach ausgeprägten historischen Bewusstsein.



Der Markt Eggolsheim will mit der vorliegenden Gestaltungsfibel allen Eigentümern des städtebaulichen Sanierungsgebietes einen Leitfaden an die Hand geben, der dazu beiträgt, dass bei Neu- oder Umbauvorhaben sowie bei Veränderungen im historischen Bestand gestalterische und baufachlich wichtige Aspekte berücksichtigt werden.

Den Eigentümern kommt eine Schlüsselrolle zu, wenn die Einzigartigkeit der Eggolsheimer Ortsmitte erhalten werden soll. Es geht schließlich auch im eigenen Interesse darum, ein attraktives Wohn-, Lebens- und Arbeitsumfeld zu gestalten.

Der Markt Eggolsheim kennt und schätzt als öffentliche Hand den Wert seiner historischen Bausubstanz. Schon vor über 20 Jahren wurde auf einem historischen Brauereianwesen das neue Gemeindezentrum mit historischen und modernen Gebäuden geschaffen. Mit der 2019 fertiggestellten Sanierung und Erweiterung des Dorftreffs Faulenzer einschließlich der Neugestaltung des Umfeldes wurde der Weg der Aufwertung des Ortskerns fortgesetzt. Auf diesem Weg wollen die politisch Verantwortlichen weitergehen und beispielsweise das historische alte Rathaus sanieren und einer neuen Nutzung zuführen.

Ebenso wichtig wie das gemeindliche Engagement sind die vielfältigen Beiträge der Bürgerschaft. Viele Anwesen sind liebevoll saniert und erhalten. In der vorliegenden Gestaltungsfibel sind Beispiele aus dem Ort und auch von außerhalb dargestellt. Diese sind als Anregungen und Empfehlungen zu verstehen. Interessierten Grundstückseigentümern wird damit eine Hilfestellung gegeben, um bei nötigen Renovierungen oder Um- und Neubauten das historische Ortsbild zu bewahren. Das mit der Gestaltungsfibel verbundene kommunale Sanierungsprogramm soll helfen, die mit einer ortsbildgerechten Sanierungsmaßnahme verbundenen Mehrkosten teilweise auszugleichen. Zudem bietet das Programm der Städtebauförderung im Einzelfall die Möglichkeit der direkten Förderung und immer die Chance der Sonderabschreibung. Die Gemeindeverwaltung berät dazu jeden Eigentümer, der dies wünscht.

Ich hoffe sehr, dass es gemeinsam gelingt, unser Eggolsheim lebens- und liebenswert zu erhalten und zu gestalten. Die Marktgemeinde ist gewillt, ihren Beitrag dazu im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu leisten.

Allen Eigentümern, die sich durch die Sanierung ihrer Immobilien für unser Ortsbild engagieren, danke ich an dieser Stelle herzlich und wünsche ihnen gutes Gelingen bei der Umsetzung ihrer Vorhaben.

Mit herzlichen Grüßen aus der historischen Ortsmitte

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claus Schwarzmann'. The signature is stylized and cursive.

Claus Schwarzmann

1. Bürgermeister

Ihre Ansprechpartner



Markt Eggolsheim

Hauptstr. 27, 91330 Eggolsheim

www.eggolsheim.de

Zentrale Vermittlung

Tel.: 09545 • 444-100

Fax: 09545 • 444-6100

markt.eggolsheim@eggolsheim.de

Bauverwaltung

Frau Batz

Tel.: 09545 • 444-166

Mail: a.batz@eggolsheim.de

Herr Huber

Tel.: 09545 • 444-162

Mail: huber@eggolsheim.de

Landratsamt Forchheim

Am Streckerplatz 3, 91301 Forchheim

Bauordnung / Verwaltung

Tel.: 09191 • 86-4109

Bauordnung / Technik

Tel.: 09191 • 86-4110

09191 • 86-4111

09191 • 86-4112

Denkmalschutz

Tel.: 09191 • 86-4106

Mail: denkmalschutz@lra-fo.de

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	6
-------------------	---

A. Gestaltungsfibel **8**

Warum eine Gestaltungsfibel?	8
Warum sieht mein Ort so aus?	9

Ortsbild mit Charakter

Dorfanger mit Eggerbach	10
Flurstücke und Bebauung	12
Hauptgebäude	15
Nebengebäude	18

Gebäudeteile

Dach und Dachdeckung	20
Dachaufbauten	22
Fassaden	24
Fenster	26
Eingänge - Türen und Tore	28
Freiflächen und Einfriedungen	30

Sanierung und Entwicklung

Neugestaltungsideen	32
---------------------------	----

B. Ortssanierungsprogramm für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“ **40**

Ablauf einer förderfähigen Sanierung	40
Programmteil A:	41
Kleinere, sanierungsergänzende bzw. ortsbildverbessernde Maßnahmen	
Programmteil B:	41
Maßnahmen zur Ertüchtigung und Gestaltung bestehender Haupt- und Nebengebäude im inneren und äußeren Bereich sowie Freiflächen	
Programmteil C:	42
Sanierungsvorbereitende Maßnahmen	
Förderung für die Programmteile A, B, C	43
Weitere Fördermöglichkeiten	47

C. Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“ **48**

Geltungsbereich und Ziele für die Ortsentwicklung

Übersichtsplan	56
----------------------	----

Anhang

Auszug aus der Denkmalliste (Einzeldenkmäler in der Ortsmitte)	58
Quellen- und Bildnachweis, Impressum.	59

Einleitung



Ortsentwicklung und Städtebauförderung

Bemerkenswert:

Von 204 im ISEK bewerteten Anwesen wurde für 121 Anwesen (ca. 59%) ein sanierungsrelevanter Maßnahmenbedarf festgestellt.

Von den 29 im Untersuchungsgebiet erfassten Einzeldenkmälern befinden sich ebenfalls 19 (65%) in sanierungsrelevantem Zustand.

Unsere Ortschaften und Gemeinden werden stark durch ihre historischen Siedlungskerne geprägt und erhalten durch sie ihren individuellen Charakter. Die Marktgemeinde Eggolsheim verfügt im Hauptort Eggolsheim über ein großes historisches Gebäudeensemble von überregionaler Bedeutung. Diese Werte zu erhalten und eine städtebauliche Erneuerung zu ermöglichen, ist Ziel der Städtebauförderung in Bayern.

Mit der Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und der Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm wurden in Eggolsheim die Grundlagen geschaffen, um eine koordinierte und zielgerichtete Ortsentwicklung erreichen zu können.

Alle Aktivitäten rund um das Programm haben zum Ziel, den Ortskern als lebendiges Zentrum zu stärken sowie eine weitere attraktive urbane Entwicklung zu fördern. Der Schutz und Erhalt des Ortscharakters und des typischen Erscheinungsbilds des historisch gewachsenen Ortskerns bildet dafür eine entscheidende Grundlage.

Oben: Ortsmitte von Eggolsheim im Luftbild
Quelle: Marktgemeinde Eggolsheim

Diese Broschüre setzt sich aus drei inhaltlichen Teilen zusammen, die aufeinander aufbauen und nachfolgend kurz erläutert werden.

A. Gestaltungsfibel - Leitfaden für die Ortsgestaltung

Die Gestaltungsfibel stellt wichtige städtebauliche und architektonische Elemente von Siedlung und Ort vor. Sie gibt anhand von Beispielen Tipps zum Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, zu Materialien, Formen und Gestaltung von Bauteilen.

Es werden Grundlagen zu den Elementen der regionalen Baukultur erläutert und ein Einblick in die Potentiale und Werte, die in der Ortsmitte von Eggolsheim vorhanden sind, vermittelt. Diese sollen an die kommenden Generationen weitergegeben werden.

B. Kommunales Ortssanierungsprogramm

Der Markt Eggolsheim hat ein kommunales Förderprogramm erlassen, durch das die möglicherweise höheren Kosten beim Bauen und Sanieren im historischen Ortskern von Eggolsheim für die Eigentümer abgepuffert oder kompensiert werden können. Die Beantragung muss schriftlich vor Baubeginn bei der Gemeinde erfolgen.

Das Ortssanierungsprogramm wird durch Bundes- und Landesmittel der Städtebauförderung mitfinanziert.

C. Gestaltungsrichtlinien

Um dies zu erreichen, wurden für das Sanierungsgebiet Gestaltungsrichtlinien erarbeitet, die Rahmenbedingungen für förderfähige Bau- und Sanierungsarbeiten vorgeben und die Qualität von Gestaltung und Umsetzung sichern sollen.

Für die Inanspruchnahme von Förderungen und Abschreibungsmöglichkeiten ist die richtlinienkonforme Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen grundsätzliche Voraussetzung.

Im Sanierungsgebiet sind alle Baumaßnahmen bei der Gemeinde anzumelden. Für alle Baumaßnahmen im Denkmal-Ensemblegebiet (das mit dem Sanierungsgebiet fast deckungsgleich ist) bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die im Rathaus beantragt werden kann und vom Landratsamt erteilt wird. Über weitere Rahmenbedingungen und Regelungen werden Sie bei einer kostenlosen städtebaulichen Beratung informiert.

A. GESTALTUNGSFIBEL

Warum eine Gestaltungsfibel?



Ziele der Gestaltungsfibel

Allen Eigentümern, Bürgern und interessierten Lesern sollen mit diesem Leitfaden Grundlagen vermittelt werden, die den Wert und Charakter des Ortskerns von Eggolsheim aufzeigen und erkennen lassen.

Als Eigentümer oder Bewohner erscheint das Bild des eigenen Wohnumfelds und Ortes „gewöhnlich“ und immer gleich. Veränderungen werden, wenn überhaupt, nur zufällig wahrgenommen und bekommen nur an einigen zentralen Bereichen einen Stellenwert, der über die Alltagsbetrachtung hinausreicht.

Von dieser Art von „Betriebsblindheit“ ist im Alltag jeder betroffen. Bei allen Maßnahmen rund um das große Thema „Bauen“ jedoch ändert der Bauende bestehende Situationen, greift aktiv ins Umfeld ein und beginnt die Nachbarschaft und den öffentlichen Raum, den Bereich, der allen gehört, zu beeinflussen.

Wenn es dazu keine Regelungen gibt, kann dies durch Unwissenheit unbedacht und schleichend über Jahre oder aber bewusst rücksichtslos geschehen und Vertrautes, Wertvolles, Liebgewonnenes zerstört werden. Es können in jedem Fall Schädigungen im Ortsbild, in der Siedlungsstruktur und in der architektonischen Qualität entstehen, die in der Summe nicht wieder gut zu machen sind.

Der Leitfaden soll Sie an die vorhandenen handwerklichen Feinheiten und örtlichen Besonderheiten erinnern und soll Ihnen die Werte und die Möglichkeiten, die im Ortskern von Eggolsheim und in den Ortsteilen vorhanden sind, aufzeigen und wieder näher bringen.

Gleichzeitig bildet der Leitfaden Grundlage und Anschauungsmaterial für die qualitativen Anforderungen, die im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien für den Altort gefordert werden. Nehmen Sie sich bereits im Vorfeld der Planung Ihres Projektes ausreichend Zeit und setzen Sie sich mit der Bauverwaltung der Gemeinde in Verbindung.



Urkataster des Ortes Eggolsheim, 1826
Quelle: Marktgemeinde Eggolsheim

Der Wert der historischen Siedlungssituation

Der Ort Eggolsheim weist eine lange Siedlungsgeschichte auf. Siedlungsspuren lassen sich aber bis in die Neusteinzeit (5.500-2.200 v. Chr.) nachweisen. Die ältesten Erwähnungen des Ortes stammen aus Schenkungsurkunden der Jahre 750 bis 802 n. Chr.

Im 14. Jahrhundert erfolgte die planmäßige Anlage als Angerdorf mit dem durch den Ortskern geleiteten Eggerbach im Zentrum. Diese Siedlungsstruktur hat sich bis auf den heutigen Tag sehr gut erhalten und ist für den fränkischen Raum außergewöhnlich und eine Besonderheit.

Grundlage war die nach heutigen Maßstäben als „demokratisch“ zu bezeichnende Idee, allen Hofstätten bereits durch die Anordnung der Flurstücke gleiche Siedlungsbedingungen und damit Lebensbedingungen zu bieten. Der überbaute Wohn- und Arbeitsraum war auf die Arbeitsabläufe hin so optimiert, dass direkt im Anschluss daran eine maximale landwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden war. Dieses System hat sich über die Jahrhunderte der agrarischen Nutzung als so erfolgreich erwiesen, dass keine grundlegenden Änderungen der Ortsanlage mehr notwendig waren und selbst nach Bränden die bewährte Struktur wieder aufgenommen wurde.

Warum sieht mein Ort so aus?

Dorfanger mit Eggerbach



Charakteristisches Merkmal des Ortes ist nach wie vor der als Bachzeilenanlage gestaltete Dorfanger mit dem Eggerbach. Dicht an dicht reihen sich die schmalen Wohngebäude fast ausnahmslos giebelständig entlang von Haupt- und Hartmannstraße. Um Platz zu sparen, wurden sogar teilweise die Einfahrten zu den Hofbereichen mit den jeweils nebeneinander liegenden Nachbarn geteilt.

Der gemeinschaftlich genutzte Dorfanger durfte nur mit Gebäuden bebaut werden, die der Dorfgemeinschaft bzw. allen Bürgern zu Gute kamen, wie etwa Rathaus oder Schule. Dies ist, wie auch die ehemalige Verteidigungsanlage „Schwedengraben“, heute noch in der Ortsstruktur ablesbar. Diese Form der Ortsanlage ist in weitem Umkreis einzigartig. Auch aus diesem Grund ist die historische Ortsmitte als Ensemble denkmalgeschützt.

Über den Erhalt und die Sanierung des Bestandes hinaus gilt der Umnutzung und Wiederbelebung der Ortsmitte das besondere Augenmerk. Architekturformen und neue Wohnideen, die die bestehende Struktur respektieren, auf sie reagieren und das Vorhandene weiterdenken, sind selbstverständlich möglich. Aus dem fundierten Dialog zwischen „Neu“ und „Alt“ können Sie Außergewöhnliches entstehen lassen.



... Ortsstruktur als Alleinstellungsmerkmal ...

Flurstücke und Bebauung



Um die dorfnahe Äcker und Felder möglichst gerecht und ökonomisch aufzuteilen, wurde das Land in schmale, streifenförmige Feldfluren, sogenannte Gewannfluren, aufgeteilt. Diese Struktur ist in Eggolsheim noch vielfach vorhanden und auf den Freiflächen rund um den historischen Ortskern sehr gut erkennbar.

Die Regelmäßigkeit der Bebauung entlang der Hauptachse gibt dem Ortsbild eine städtische Anmutung und Großzügigkeit.

Gleichzeitig entsteht auf Grund der enormen Tiefe der Grundstücke und Staffelung der Bereiche eine erstaunlich vielfältige Erlebbarkeit und unzählige Möglichkeiten zur variantenreichen Nutzung.

Beim Durchschreiten eines Grundstücks kann man alle Stufen zwischen Öffentlichkeit und Privatheit erfahren, vom öffentlichen Raum bis zu ganz persönlichen Freibereichen.

Trotz meist geringer Breite ist durch die optische Durchlässigkeit zu den Nachbarflächen in den Gärten ein großzügiger und freier Eindruck vorhanden. Teilweise ist heute noch ein unmittelbarer Übergang in die unbebauten Fluren möglich.

In der Aufteilung, Gewichtung und Ausgestaltung der vorhandenen Flächen und Gebäude steckt ein großer Reiz und sehr viel Potential – auch für neue Bewohner.

Die zumeist überdurchschnittlichen Größen der Grundstücke erlauben eine flexible Nutzung. Sie bieten Entfaltungsspielraum für Leute, die in die Region ziehen oder dorthin zurück kommen wollen, für Familien ebenso wie für Individualisten mit Sinn für Baukultur. Nebengebäude bieten Raum für vielerlei Hobbys, Freiflächen laden zum Relaxen ein und sprechen jeden Gartenfreund an.





... Nutzungsvielfalt in zentraler Lage...





Hauptgebäude

Die Hauptgebäude

Die vorherrschende Gebäudeform ist ein giebelständiges in Firstrichtung stark längsrechteckiges einfaches Satteldachgebäude. Ursprünglich erhaltene Gebäude bestehen aus Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Spitzboden.

Typisch sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (EG, 1. OG) plus Dachgeschoss ohne Kniestock, die oftmals durch Aufstockung entstanden sind. Der Eingang erfolgt zumeist auf der Traufseite im Hofbereich.

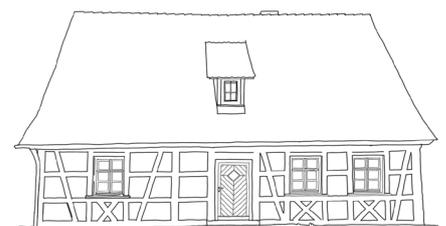
Durch den symmetrischen Aufbau der Fensterachsen ergibt sich ein ruhiges, ausgeglichenes Fassadenbild. Vergrößerungen traufständiger Gebäude wurden in einigen Fällen durch den Ausbau von Giebelhäusern erreicht.

Merkmale

- Vorwiegend Giebelständigkeit
- Einfache Satteldächer
- Überwiegend symmetrisches Fassadenbild
- Reduzierte, zweckmäßige Konstruktionen
- Ausgefachte Holzständerkonstruktionen
- Putzfassade oder Sichtfachwerk
- Selten Sandsteinquader, z.B. für repräsentative Bauten (im Erdgeschoss) oder bei größeren Scheunen



Beispiel einer traditionellen Hausform in Oberfranken, verputzt mit Bänderungen und Ecklisenen



Beispiel eines historischen Hauptgebäudes in Fachwerkbauweise



Hauptgebäude

In der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts wurden auch durch die im Zuge des allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwungs gestiegenen Wohnansprüche, bestehende Gebäude aufgestockt, umgebaut oder durch neue ersetzt.

Die dabei entstandenen Neu- oder Umnutzungen orientierten sich dabei erfreulicherweise überwiegend an den vorhandenen Baukörpern und -formen.

Dieses homogene Erscheinungsbild des Ortes, das maßgeblich durch die den öffentlichen Raum rahmenden Hauptgebäude gebildet wird, soll in die Zukunft getragen werden.

Das kann mit Ihrer Hilfe realisiert werden, wenn Sie bei Ihren Planungen folgende Aspekte berücksichtigen:

- Sanierungen sind förderfähig, Neubauten nicht.
- Bei Neubauten gelten Mindestabstandsregeln, bei Sanierungen im Bestand nicht.
- Historische Dachneigungen sind ortsbildprägend und sollten übernommen werden (min. 45 Grad).
- Die beispielhaften Fassaden ziehen ihre Kraft aus der Symmetrie, Proportion und gestalterischen Zurückhaltung. Großzügigkeit definiert sich nicht über Quadratmeter.
- Gut überlegte Nutzungsanforderungen führen zu nachvollziehbaren Gestaltungen - und somit zu guten Lösungen.



Nebengebäude



Die Nebengebäude

Die überwiegende Anzahl der Grundstücke im historischen Kernort waren in ihrer Struktur konsequent auf eine bäuerliche Nutzung hin ausgelegt und optimiert. Zahlreiche Nebengebäude wie Stallungen, Stadel, Remisen, überdachte Arbeitsbereiche oder Obstdarren zeugen von ihrer einstigen Nutzung. Besonders der große Bestand an historischen Scheunen ist in weitem Umkreis einzigartig und ein Alleinstellungsmerkmal.

Mit dem Wegfall der bäuerlichen Bewirtschaftung haben viele Nebengebäude ihre ursprüngliche Nutzung verloren, viele stehen heute leer, finden wenig Beachtung und sind deshalb sanierungsbedürftig oder gar vom weiteren Verfall bedroht - dabei ist deren Erhalt für den Ortscharakter von großer Bedeutung.

Die Grundstücke wurden bereits bei der Aufteilung der Fluren auf das Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten ausgelegt und auf die jeweilige bäuerliche Nutzung hin optimiert.

Nicht alle vorhandenen Gebäude sind gleich wertvoll und müssen zwingend erhalten werden. Bei schlüssigen Entwicklungskonzepten oder in sehr beengten Situationen kann nach Genehmigung vorhandene Bausubstanz wie z.B. ehemalige Schweine- oder Hühnerställe zu Gunsten von mehr Freiflächen entfernt werden.

Die heute benötigten Entwicklungs- und Entfaltungsräume sind auf den privaten Grundstücken schon vorhanden - es gilt sie nur neu zu entdecken, zu nutzen und kreativ damit umzugehen.

Dabei ist vieles möglich: Werkstätten und Hobbyräume, nicht alltägliche Arbeitsräume und Büros, Ateliers oder Ferienwohnungen. Auch für das Zusammenwohnen von Jung und Alt als Generationenwohnen auf einem Grundstück, aber in räumlich getrennten Einheiten, sind viele Grundstücke sehr geeignet.

Setzen Sie sich bereits mit Ihren ersten Ideen mit der Gemeindeverwaltung in Verbindung. Im Rahmen der städtebaulichen Beratung können mit Ihnen gemeinsam Planungs- und Fördermöglichkeiten besprochen und vorangebracht werden.





Dach und Dachdeckung



Beispiel eines Dachabschlusses in handwerklicher und denkmalgerechter Ausführung

Dachformen

- Hauptsächlich einfache Satteldächer, historische Formen oft mit leichtem Knick im Traufbereich durch sogenannte Aufschieblinge.
- Geringe Dachüberstände, mit Windbrettern oder Stirnbretter aus Holz mit Zahnleiste, selten direkt im Mörtelbett.
- Walmdächer oder angewalmte Formen sind nur vereinzelt vorhanden und dann oft auf einen historischen Dachstuhl zurückzuführen.

Dachdeckungen und Dachränder

Blickt man aus einiger Entfernung oder einem erhöhten Standort über den Ort, wird dieser durch die sogenannte „Dachlandschaft“ geprägt. Große, farblich einheitliche Flächen vermitteln Ruhe und Beständigkeit und lassen bereits aus der Ferne einen gewachsenen Ortskern erkennen.

Die traditionelle und für die überwiegend steilen Dächer geeignete Dacheindeckung ist der Biberschwanzziegel in ursprünglicher naturroter Farbe und ohne weitere Farb- oder Oberflächenbehandlungen wie z.B. Engobierungen.

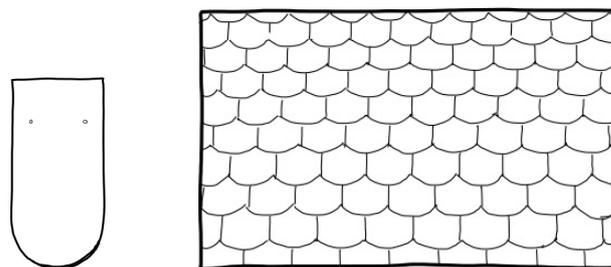
Weitere historisch gebräuchliche Falzziegel sind bei flacheren Dachneigungen und in den Nebenbereichen möglich. Im Ensemblegebiet ist in erster Linie der naturrote Farbton entscheidend.

Eindeckungen aus Betonstein oder Faserzement sind nicht ortsüblich und verfälschen den Charakter der Bautypen, die durch den Einsatz lokal verfügbarer Materialien geprägt wurden.

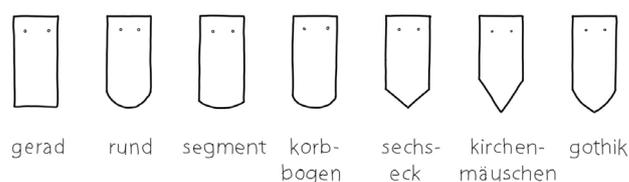
Tondachziegel haben sich schon seit Jahrhunderten als langlebiges Dachdeckungsmaterial aus natürlichen Rohstoffen bewährt. Nicht durch eine modische Farbgebung oder Form, sondern durch die Wahl von hochwertiger Qualität und durch eine saubere handwerkliche Verarbeitung bekommt Ihr Haus die Möglichkeit, auch nach Jahren noch positiv aufzufallen.

Auf kleineren Nebengebäuden sind handwerklich gefertigte Zinkblechdächer möglich. Trapezbleche oder Kunststoffe sollten auch auf Nebengebäuden nicht verwendet werden. Flachdächer sind nicht ortstypisch. Lassen Sie sich für kleine Nebengebäude Lösungen mit Sattel- oder Pultdächern aufzeigen.

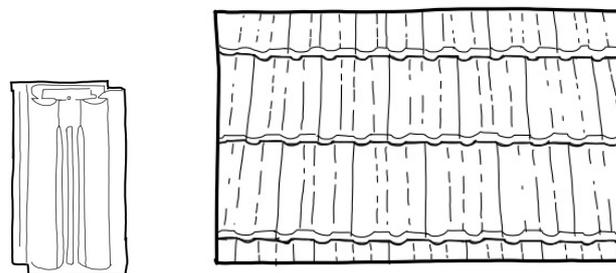
Richten Sie Ihren Blick auch besonders auf die Dachränder und bitten Sie Ihren Zimmerer und Dachdecker, einen traditionellen, dem Haustyp angepassten Dachabschluss anzufertigen. Vermeiden Sie deshalb die speziellen Ortgangziegel mit „Schürzen“. Sie betonen den Dachrand zu stark und beeinträchtigen die historischen Fassadenansichten.



Biberschwanzziegel und Dachbild nach Verlegung



Bei Biberschwanzziegeln sind unterschiedliche Schnittformen möglich, die Anwendung sollte auf Haustyp- und -alter abgestimmt erfolgen.

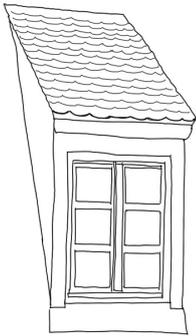


Beispiel eines traditionellen Falzziegels mit zurückhaltender, harmonischer Optik, Dachbild nach Verlegung. Je nach Hersteller sind unterschiedliche Ausformungen möglich.

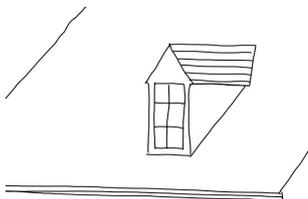


Beispiel einer Überdachung mit Zinkblech in handwerklicher Ausführung

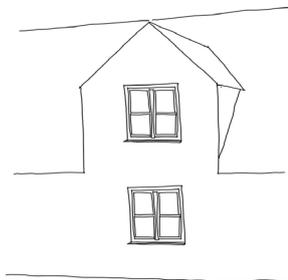
Dachaufbauten



Beispiel einer liegenden Gaube / Schleppgaube



Beispiel einer stehenden Gaube



Beispiel einer Giebelgaube



Beispiel Haus mit Giebelgaube

Dachaufbauten

Die Belichtung der bewohnten Dachgeschossbereiche erfolgt in erster Linie über die Giebelseite. Wird durch eine intensivere Wohnnutzung eine zusätzliche Belichtung notwendig, so sollten Schleppgauben oder stehende Gauben mit Satteldach verwendet werden.

Traditionell erstrecken sich die Gauben über eine Sparrenbreite und sind über eine Holzkonstruktion aufgeständert. Die Seiten sind geschlossen und verputzt und nicht mit Metall verkleidet oder durch gläserne Seitenteile ersetzt.

Entscheiden Sie sich für eine Ausführungsart und verwenden Sie diese dann durchgehend auf allen Dachbereichen. So erhalten Sie ein klares und ansprechendes Erscheinungsbild.

Bedenken Sie, dass große Öffnungen auch einen hohen Wärmeeintrag mit sich bringen, der besonders in Dachgeschossen problematisch sein kann.

Dachflächenfenster sind zwar kostengünstiger einzubauen, aber sie „durchlöchern“ die Dachflächen und beeinträchtigen diese nachhaltig.

In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ist in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen vereinzelt gezielter und sparsamer Einsatz von Dachflächenfenstern denkbar.

Dacheinschnitte wie Loggien oder Dachbalkone sind ortsunüblich und nicht mit den bestehenden Vorgaben des Denkmalensembles vereinbar. Auch hier gilt, dass der architektonische Wert aus der reduzierten aber qualitätvollen Verwendung einfacher Formen und Materialien entsteht.

Durch Erdanschlüsse von Strom und Telefon konnte die Qualität des Ortsbildes in den vergangenen Jahren wieder deutlich verbessert werden. Durch den Abbau von nicht mehr gebrauchten Antennen- und Satellitenanlagen sowie Kaminen können Sie einen weiteren Beitrag dazu leisten.



Fassaden



Fassaden sind in hohem Maße für das positive Erscheinungsbild eines Hauses verantwortlich. Die Ortsansicht wird durch dieses wichtige Bauteil entscheidend geprägt.



Aufwertung eines kleinen Gebäudes durch aufwendige Fassadendetails

Gemeinsame Merkmale

- Überwiegend Putzfassaden, zurückhaltend farbig gefasst.
- Sichtbare, farbig gefasste Fachwerkkonstruktionen, mit Ausfachungen aus Lehm oder Mauerwerk.
- Oftmals symmetrische Fassadenaufteilung.
- Farblich und/oder im Putz abgesetzte Bänderungen, Lisenen, Gesimse sowie Fenster- und Türrahmungen.
- Fassadenputz bis zur Bodenlinie durchgezogen, ohne farblich oder durch Stein oder Steinzeug abgesetzte Sockelbereiche.



Gestrichene Putzfassaden sind in Eggolsheim bei den Hauptgebäuden am häufigsten anzutreffen. Diese sind oftmals mit Bänderungen oder Gesimsen verziert.

Sichtbare fränkische Fachwerkkonstruktionen können an historischen Wohn- und Scheunengebäuden bewundert werden. Wertvolle (Speicher-)Scheunen wurden teilweise aus massivem Naturstein erstellt. Für untergeordnete Stadel und Remisen sind Holzverschalungen die ortsübliche Ausführung.



Mit farblich oder auch im Putz abgesetzten Fensterumrahmungen oder Fassadenbänderungen können Sie mit relativ wenig Aufwand eine schöne Fassadengliederung erreichen und eine deutliche optische Aufwertung erzielen.

Vermeiden Sie auch in Zukunft modische Zier- und Phantasieputze auf Kunstharzbasis oder Verkleidungen aus Fliesen- oder Plattenmaterialien.

Durch die Ausführung mit diffusionsoffenen Farben und Putzen (z.B. Kalk- oder Mineralfarben) können Feuchtigkeitsschäden vermieden werden.



Fenster



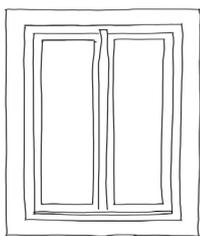
Wenn man sich die Frontfassade wie das Gesicht des Hauses vorstellt, dann sind die Fenster die Augen. Durch sie findet der Austausch zwischen Innen und Außen statt. Ihre Wichtigkeit und ihre Wirkung auf den Gesamteindruck des Gebäudes wird meist unterschätzt.

Gemeinsame Merkmale

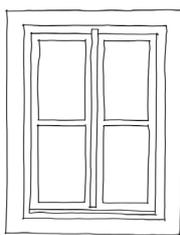
- Holz als Konstruktionsmaterial
- Stehende Formate
- Zweiflügelig, ein bis zwei Sprossen, Ausführung als Galgenfenster mit Oberlicht möglich.
- Fensterumrahmungen farblich oder im Putz abgesetzt, selten noch als Stuckfries vorhanden.



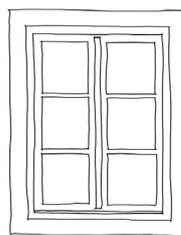
Historische Fenster sind Originale. Im Rahmen des Ortssanierungsprogramms wird ihre Sanierung gefördert.



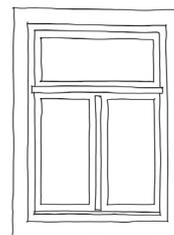
Zweiflügeliges Fenster als Standard



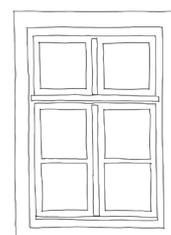
Zweiflügeliges Fenster mit einer Quersprosse



Zweiflügeliges Fenster mit zwei Quersprossen



Galgenfenster ohne Quersprossen



Galgenfenster mit Quersprossen

Die Fenstergliederung ist individuell auf das einzelne Gebäude abgestimmt. Größe, Anordnung und Proportionen der Fenster bestimmen wesentlich den Charakter des Hauses und des gesamten Anwesens.

Bei Sanierungen und Umbauten sollten Fehlentwicklungen wie zu große und zu breite Fenster oder einflügelige Fenster ohne Sprossen wieder zurückgebaut werden.

Eine symmetrische Aufteilung mit wenig unterschiedlichen Fensterformaten kann Ausgeglichenheit in die Ansicht bringen und in der Anschaffung Geld sparen.

Sehr alte Fenster mit Einfachverglasung können erhalten werden und mit einem zusätzlichen neuen Fensterelement zu einem energetisch guten Kastenfenster ausgebaut werden.

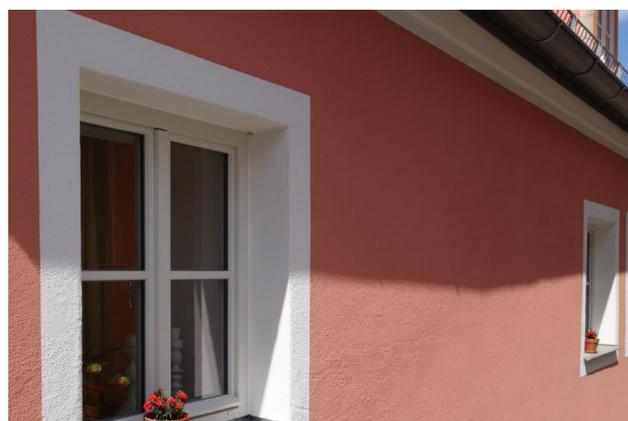
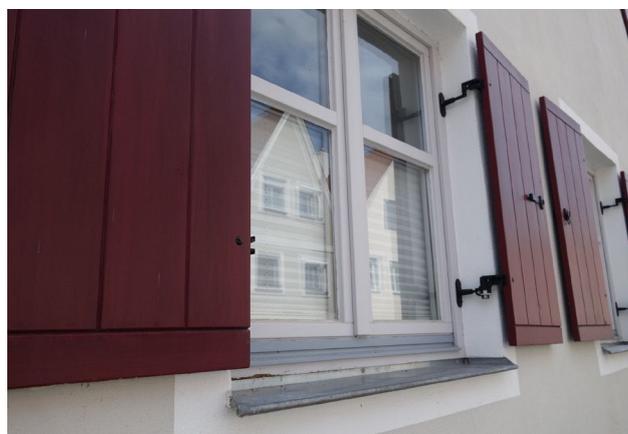
Achten Sie beim Fenstertausch darauf, dass Fenster und Wände nicht zu unterschiedliche Dämmeigenschaften aufweisen. Eine mögliche spätere Schimmelbildung kann dadurch vermieden werden.

Die Fenster- oder Sohlbänke sind traditionell aus Stein, Steinwerkstoff, Putz oder sogar Holz. Sie springen etwas über die Fassade hervor und haben idealerweise eine Tropfnase.

Um eine bessere Wetterbeständigkeit und Wasserableitung zu erreichen, sind oft handwerklich gefertigte, verzinkte oder gestrichene Stahlbleche sowie Kupferbleche mit gerollten Abschlüssen aufgesetzt.

Verwenden Sie diese Ausführungen auch bei Ihren Sanierungen oder nach einem Fenstertausch.

Die allortenden verwendeten Alu-Strangprofile sind nicht alterungsfähig, wirken steril und bleiben daher dauerhaft Fremdkörper. Sie sind ebenso wie Kunststofffenster nicht förderfähig.



Eingänge - Türen und Tore



Türen

Haustüren sind, ähnlich wie die Fenster, enorm wichtig für den Gesamteindruck eines Gebäudes. Wie das Händeschütteln sind sie der gebaute Ausdruck der Begrüßung und der Öffnung zum Gegenüber. Sie bilden die Schwelle zwischen Öffentlichkeit und absoluter Privatheit. Dieser symbolischen Bedeutung sollte man sich bei Sanierung oder Neukauf einer Haustüre immer bewusst sein.

Die in Eggolsheim noch zahlreich vorhandenen historischen Türen sind ein großer Schatz und verdienen es, durch Instandhaltung und Sanierung so lange wie möglich im Einsatz zu bleiben.

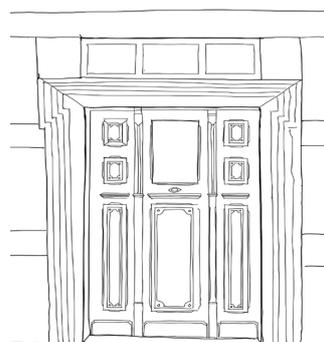
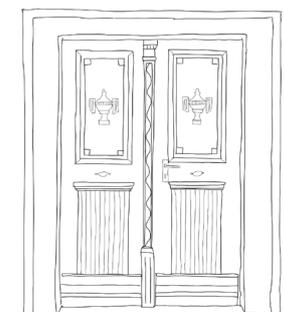
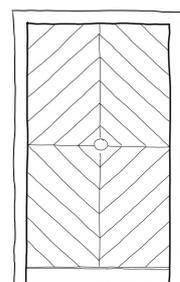
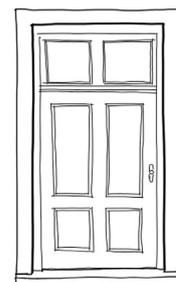
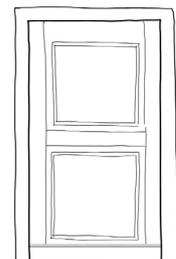
Sollte trotzdem ein Austausch notwendig sein, dann entspricht eine neue Tür in handwerklicher Tradition und Ausführung dem Ortsbild besser, als vorgefertigte Elemente mit ihren oft sterilen und zu glatten Oberflächen.

Qualitativ hochwertige Türen und Tore können Eigenschaften wie Solidität, Verlässlichkeit aber auch Originalität und Liebe zum Detail als Original vermitteln. Lichtausschnitte ermöglichen den Blickkontakt und strahlen Offenheit aus.

Holz stellt durch seine unübertroffene Oberflächenqualität und Haptik sowie durch seine lange Haltbarkeit und Flexibilität immer noch das beste Konstruktionsmaterial dar. Wenn die Regeln des konstruktiven Holzschutzes befolgt werden, können Reparaturen auch nach Jahrzehnten noch sinnvoll durchgeführt werden.

Tore

Tore sind in Eggolsheim vorwiegend an Nebengebäuden wie Scheunen und Remisen anzutreffen. Diese Holzkonstruktionen sind in ihrer Ausführung pragmatischer, aber nicht weniger solide. Daher sollten auch zukünftig Metallkonstruktionen nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht gezogen werden.



Freiflächen und Einfriedungen



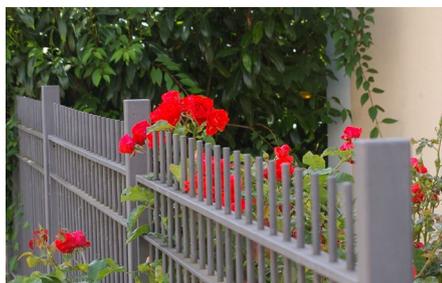
Freiflächen

Der weitsichtigen Fluraufteilung bei der geplanten Anlage des Ortes ist es zu verdanken, dass der überwiegenden Zahl aller Anwesen im historischen Ortskern ausreichende und gut nutzbare Freiflächen zur Verfügung stehen.

Diese werden auch heute noch, teilweise intensiv, zum Anbau von Gemüse, Sträuchern und Obst genutzt. Die teilweise noch vorhandenen Obstdarren standen dabei zumeist am Grundstücksende und bildeten den Übergang in die freie Flur.



Diese Konstellation von Wohnhäusern, Ökonomiegebäuden und Gärten mag für die Bewohner selbstverständlich erscheinen, bildet aber doch in seiner Geschlossenheit und in seinem Erhaltungszustand ein Ensemble, das im großen Umkreis einzigartig ist - und deshalb ein wertvolles Gut darstellt.



Nur die absolut notwendigen Bereiche der Freiflächen, solche die z.B. auch befahrbar sein müssen, sollten versiegelt werden. Verwenden Sie dazu Natur- oder hochwertige Betonsteine und achten Sie auf deren hohe Versickerungsfähigkeit. Durch sorgfältig geplante Verlegearten und Grünbereiche können ansprechende und einladende Hofäume gestaltet werden. Für weniger beanspruchte Bereiche können Rasengitterpflaster, eine wassergebundene Decke oder ein Kiesbelag ausreichend sein.

Durch den Rückbau nicht mehr benötigter untergeordneter Nebengebäude können Sie zusätzliche Freiflächen zurückgewinnen. Auch solche Rückbauten sind im Zuge einer Neugestaltungsmaßnahme förderfähig.



In den der Straße zugewandten, öffentlich einsehbaren Bereichen sind teilweise Vorgärten vorhanden. Verwenden Sie auch dort heimische Pflanzen, Sträucher oder kleine Gehölze zur Gestaltung. Trendige „Steingärten“ sind steril, unbelebt und mit den Zielen der Ortssanierung nicht vereinbar.

Wenn durch die direkte Nähe zur Straße eine Einfriedung notwendig ist, sollte diese aus Holz, Schmiedeeisen oder handwerklich gefertigten Stahlelementen und nicht aus Edelstahl hergestellt werden.



Auch bei den Freiflächen geht es in Zukunft nicht um die Kopie der bestehenden Vorlagen, sondern um eine bewusste Orientierung an der ursprünglichen Struktur, Nutzung und Maßstäblichkeit. Helfen Sie mit, den besonderen regionalen Charakter weiter zu entwickeln.



Neugestaltungsideen



Neubauten in der historischen Altstadt von Berching

Neubauten im historischen Umfeld

Wenn Neu- oder Ersatzbauten unumgänglich sind, dann sollten sich die Neubauten an den regionalen und örtlichen Gegebenheiten orientieren. Das ist ein spannender und sehr kreativer Prozess, der Impulse an das Umfeld weitergibt und der mit bloßem Kopieren und Zitieren nichts zu tun hat.

In Zusammenarbeit mit Planern und Handwerkern, die in Sanierung und Denkmalpflege erfahren sind, entstehen aus Ihren Ideen tragfähige Entwürfe, die den Dialog zwischen Alt und Neu aufnehmen.

Die Symbiose von zeitgemäßer Formensprache und der Verwendung traditioneller Materialien, Konstruktionen und Verarbeitungstechniken lässt eine individuelle Architektur entstehen, die sich einfügt und trotzdem auffällt. Das gilt für einzelne Gebäude ebenso wie für ganze Hofanlagen mit ihren Nebengebäuden.



© dürschinger architekten mit Wolfram Reuter



© dürschinger architekten mit Wolfram Reuter



© dürschinger architekten mit Wolfram Reuter

Beispiel: Wiederaufbau Hofstelle Stiegler, Gonnersdorf
 dürschinger architekten partner mbB, Fürth

Neugestaltungsideen



© Ralph Böttig



© Ralph Böttig

Alt und Neu - Anbauten und Erweiterungen

Durch Erweiterungsbauten können ältere oder sehr kleine Bestandsgebäude für die heutigen Anforderungen fit gemacht werden. Das unreflektierte „Nachmachen“ von historischen Formen ist im Denkmalensemble nicht gefragt.

Vielmehr geht es um eine Auseinandersetzung mit dem Bestehenden, das Überlegen, wie das Vorhandene mit neuen Nutzungen versehen werden kann und was passend ergänzt werden muss.

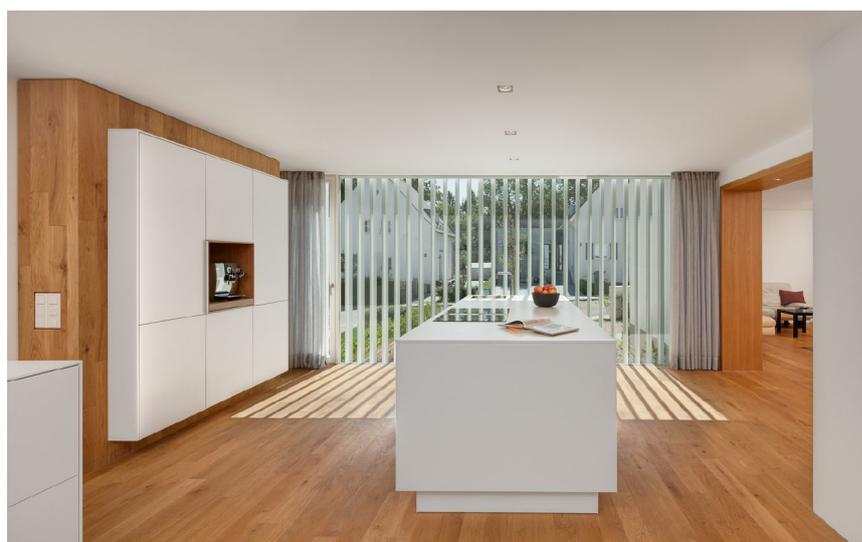
Wohlüberlegte „kleine Lösungen“ erweisen sich dabei als nachhaltiger und über den Lebenszyklus gerechnet kostengünstiger.

Zwischen „Alt“ und „Neu“, zwischen Innen und Außen kann ein inspirierender Dialog entstehen.

Beispiel:
Sanierung und Erweiterung Gesindehaus, Arzberg
Architekten: Adina und Ralph Böttig



© Berschneider + Berschneider / Erich Spahn



© Berschneider + Berschneider / Erich Spahn

Beispiel:
 Wohnhaus Dr. A-S
 Berschneider + Berschneider Architekten

Sanierung und Entwicklung

Neugestaltungsideen

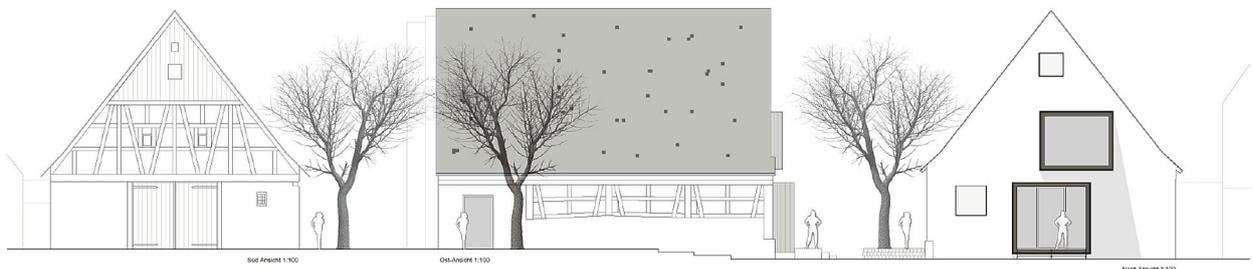
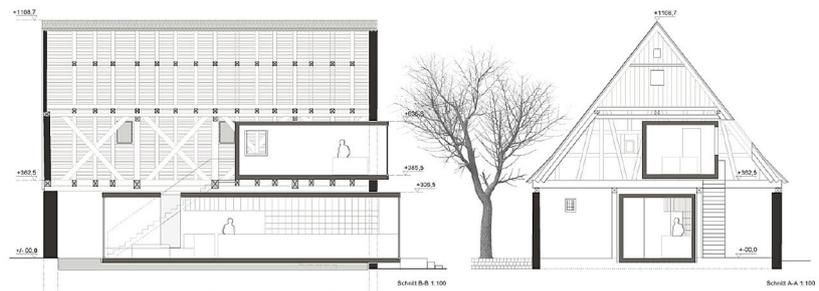
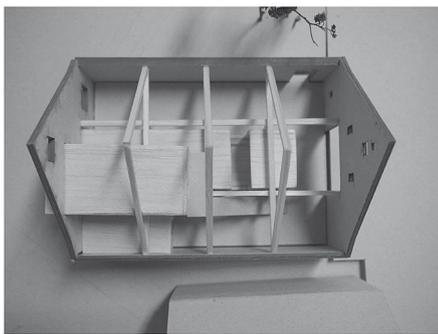
Historische Ökonomiegebäude wie Stadel, Remisen und Scheunen hatten die Aufgabe, möglichst viel Raum zu bieten.

Da vom Tragwerk abgesehen wenig Rahmenbedingungen vorgegeben sind, bieten diese Gebäude ein weites Spektrum an möglichen Neunutzungen - und das in der Ortsmitte, nicht im randständigen Neubaugebiet.

Nutzen Sie die Möglichkeit, über ein Stück großartiger Baukultur das Erbe Ihrer Familie für sich neu zu entdecken oder in Eggolsheim Ihren neuen Wohn- und Lebensmittelpunkt zu finden.



Die Entwürfe entstanden im Rahmen einer Studienarbeit an der Architekturfakultät der TH Nürnberg, Wintersemester 2012/13, Prof. Letzel, LB Kuchenreuter



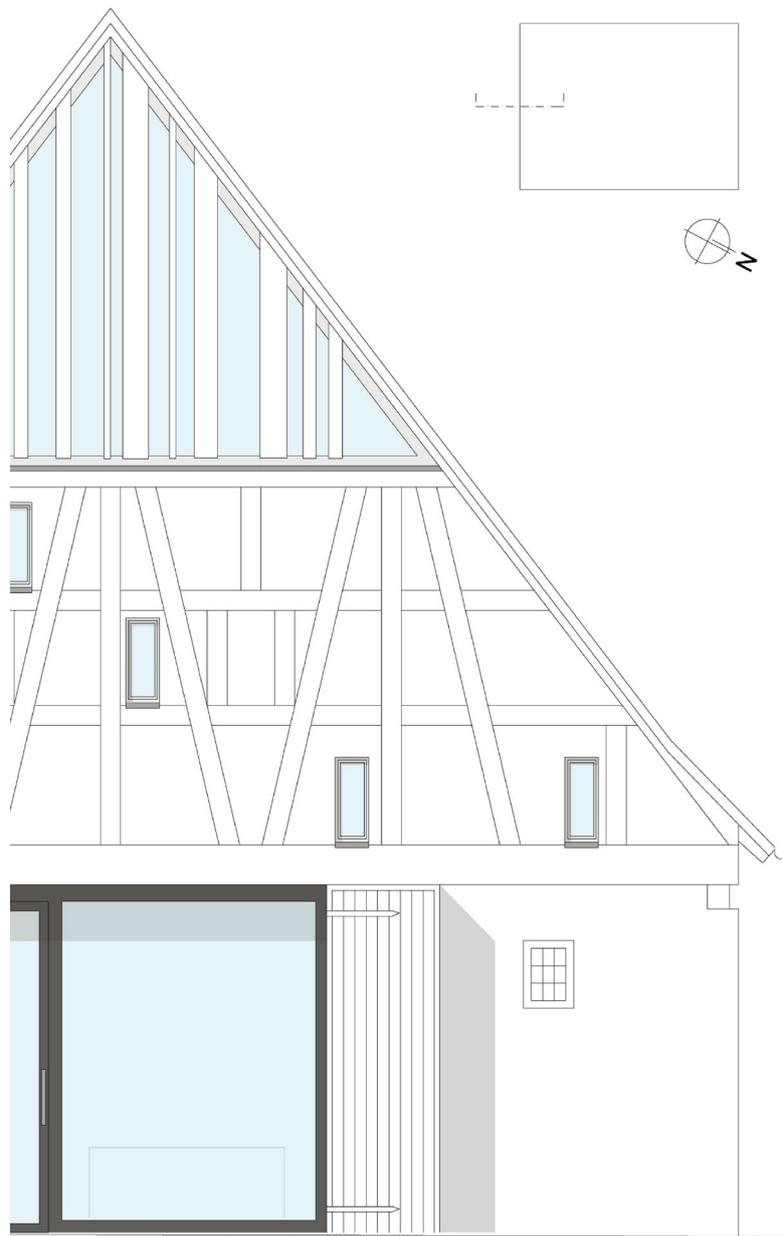
© Steven Davé

Umnutzung von Scheunen
Von der Idee zur Umsetzung

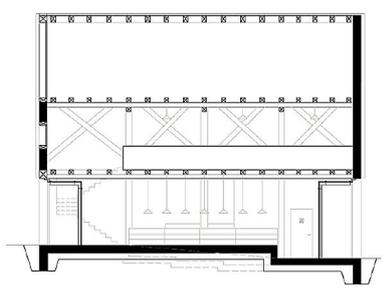
Welche Gestaltungs- und Umnutzungsmöglichkeiten Scheunen und Stadelgebäude bieten, lässt sich schon an Hand der zwei dargestellten Planungsvarianten für eine Scheunenneuutzung aufzeigen.

Durch die geschickte Kombination von Bestand und Hinzufügung, von neu und alt, von glatt und rau entstehen einzigartige, originale Situationen und Details, die jenseits von modischen Strömungen auch mit den Jahren ihre Attraktivität behalten.

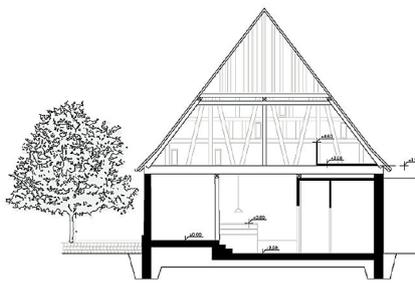
Die Gemeinde Eggolsheim ist offen für Ihre frischen Ideen und wird Ihre Vorhaben nach Kräften unterstützen.



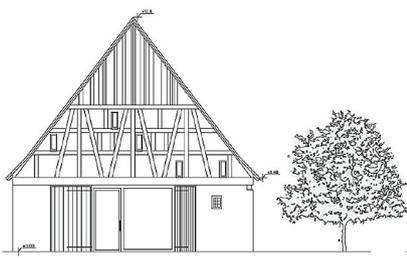
Teilschnitt und -ansicht M 1:20



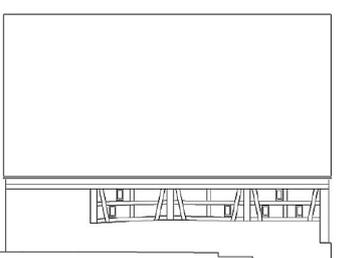
SH, A M 1:100



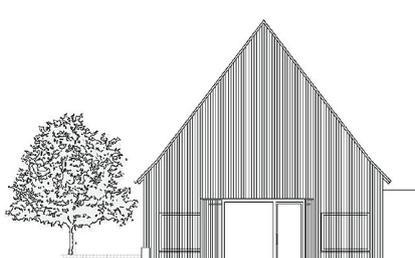
SH, B M 1:100



Ansicht Süden M 1:100



Ansicht Osten M 1:100



Ansicht Nord M 1:100

Neugestaltungsideen

Werden alte Gebäude nicht mehr bewohnt, dann beginnen sie bald unansehnlich zu werden und im Umfeld störend zu wirken - schnell wird über mögliche Abrisse diskutiert.

Setzen Sie sich am Besten schon, bevor es dazu kommt, mit der Gemeindeverwaltung in Verbindung, damit gemeinsam alternative Lösungen gefunden werden können.

Für Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme beträchtliche finanzielle Unterstützungen möglich, vom einfachen Fenstertausch über die technische Instandsetzung bis hin zu individuellen und ausgefallenen Neunutzungen, wie auf dieser Seite dargestellt.

Rechts:
Ausbau einer Scheune in Aicha mit außergewöhnlichen Detaillösungen und Ausblicken
Unten:
Sanierung und Umnutzung eines historischen Brau- bzw. Mälzhauses in Lauterhofen
Berschneider + Berschneider Architekten



© Berschneider + Berschneider / Petra Kellner



© Berschneider + Berschneider / Petra Kellner



Zustand vor der Sanierung



© Berschneider + Berschneider / Axel Öland



© Berschneider + Berschneider / Axel Öland



Gebäude im ursprünglichen Zustand (links) und während der Sanierungsphase

Der Förderschwerpunkt des kommunalen Ortssanierungsprogramms liegt auf außenwirksamen Maßnahmen in Verbindung mit Ertüchtigungen im Innenbereich. Aufwändige Komplettsanierungen sind aber auch förderfähig. Einzelne Sanierungsmaßnahmen im Ortskern nutzen bereits diese Möglichkeiten.

Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und der Weiterentwicklung des stimmigen Ortsensembles, das durch die zahllosen Variationen der städtebaulichen Grundfigur geprägt ist.

Die vielen baulichen Details wie Klebdächer, Frackdächer oder Altanen, diese balkonartigen Anbauten, die als geschützter Arbeits- oder Lagerplatz verwendet wurden, können den Anstoß zu einer phantasievollen Weiterentwicklung liefern, die in keinem Prospekt zu finden sind.

Gute Lösungen, an denen Sie lange Freude haben, erhalten Sie, wenn Ihre Projekte auf drei Grundsätzen basieren:

- Formulieren Sie genau das, was Sie erreichen wollen.
- Fragen Sie sich bei allem was Sie umsetzen, warum Sie das gerade so machen.
- Verwenden Sie das einfachste Material handwerklich bestmöglich verarbeitet.



Ablauf einer förderfähigen Sanierung

für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

Ich beabsichtige eine Baumaßnahme. Wie gehe ich richtig vor?

Jede Bautätigkeit im Sanierungsgebiet „Ortskern Eggolsheim“ muss vor Beginn der Baumaßnahme im Rathaus gemeldet werden!

A) Im Bauamt von Eggolsheim

- Erstinformationen einholen
- Termin für „Städtebauliche Beratung“ vereinbaren (Beratung für Antragsteller kostenlos)

B) Zu Hause

- Planunterlagen erstellen
- Termin mit der „Städtebaulichen Beratung“ durchführen
- Angebote für die Bauleistungen einholen (3 Angebote je Gewerk)
- Kostenzusammenstellung erstellen

C) Im Bauamt von Eggolsheim

- Antrag auf „Denkmalrechtliche Erlaubnis“ oder eventuell Bauantrag (Formular)
- Antrag auf Förderung über das Kommunale Förderprogramm stellen (Anforderungen der Gestaltungsrichtlinien müssen erfüllt sein!)

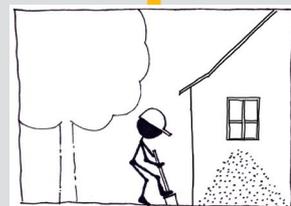
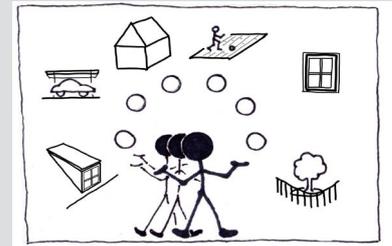
D) Zu Hause

- Ist-Zustand fotografisch dokumentieren
- Erlaubnisbescheid und gegebenenfalls Inaussichtstellung der kommunalen Förderung abwarten

E) Baubeginn und Baumaßnahmen nach Genehmigungsbescheid

F) Im Bauamt von Eggolsheim abgeben

- Kostenzusammenstellung
- Rechnungen mit Zahlungsnachweisen
- Fotodokumentation Neuzustand abgeben



B. Ortssanierungsprogramm

für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“. Die räumliche Abgrenzung ist beiliegendem Lageplan zu entnehmen.

§ 2 Zweck der Förderung

Zweck der Förderung ist die Erhaltung des historischen Ortskerns von Eggolsheim und dessen angrenzender Bebauung sowie die Verbesserung des äußeren und inneren Zustandes von privaten Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden auch unter den Aspekten der Barrierefreiheit und der Energieeinsparung. Die Förderung soll dazu beitragen, die allgemeinen Wohn- und Lebensverhältnisse zu verbessern.

Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

§ 3 Fördergrundsatz und Fördergegenstände

Im Rahmen des Ortssanierungsprogramms können grundsätzlich nur Maßnahmen gefördert werden, die den Gestaltungsrichtlinien und dem Gestaltungsleitfaden des Marktes Eggolsheim entsprechen.

Die folgenden drei Programmteile A bis C unterscheiden sich durch Förderziel, Maßnahmenumfang und Förderhöhe.

§ 3.1. Programmteil A:

Kleinere, sanierungsergänzende bzw. ortsbildverbessernde Maßnahmen

(1) Für kleinere bauliche Einzelmaßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung ortsbildprägender Elemente wie z.B. öffentlich einsehbare Dachbereiche und Fassaden, Fenster, Türen, Vorgärten und Einfriedungen.

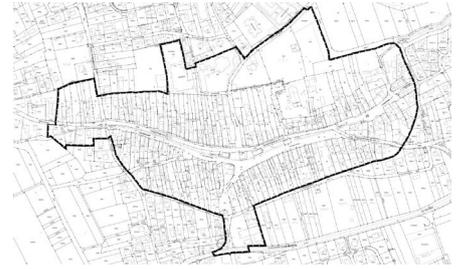
§ 3.2. Programmteil B:

Maßnahmen zur Ertüchtigung und Gestaltung bestehender Haupt- und Nebengebäude im inneren und äußeren Bereich sowie Freiflächen

(2) Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude im inneren und äußeren Bereich der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276.

Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern und Dachaufbauten, Einfahrten, Einfriedungen und Treppen, jeweils mit ortsbildprägendem Charakter.

(3) Neugestaltung oder Anlage von Vor- und Hofräumen der Kostengruppe 500 nach DIN 276 zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, z.B. durch Entseigelung von Flächen oder ortstypische Begrünung.



Geltungsbereich Ortssanierungsprogramm, siehe Seite 56

Was wird gefördert?

Vorteile Programmteil A:

- Sehr einfache Beantragung und Handhabung
- Zur Kompensation der Mehrkosten im Ensemblebereich geeignet
- Nicht für Maßnahmen in Gebäude- und Hofinnenbereichen, Haustechnik usw.

Vorteile Programmteil B:

- Unkomplizierte Beantragung im Rahmen der notwendigen Planungen möglich
- Größere Maßnahmen zur Gebäudeertüchtigung und -modernisierung im Innen- und Außenbereich sind förderfähig.
- Höherer Fördersatz

B. Ortssanierungsprogramm

für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

Planung kann mit gefördert werden!

Vorteile Programmteil C::

- *Sehr gute Entscheidungsgrundlage bei Neunutzung von Leerständen, Umnutzung von Nebengebäuden und Scheunen sowie größeren Bauvorhaben im Bestand.*

Wesentlich für das Ortsbild ist die Begrünung der vorgelagerten Freiflächen, der un bebauten Freiflächen sowie die funktionsgerechte Befestigung der Hofräume.

(4) Aufwändige Neuordnungen, insbesondere zur Schaffung von Freiflächen. Die Förderfähigkeit erfordert die Zustimmung der Regierung von Oberfranken

(5) Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 18 v.H. der förderfähigen Baukosten gem. Ziffer (3) zur Förderung anerkannt werden. Bei ausreichend begründeten, umfangreichen Modernisierungen ist ein Zuschlag von bis zu 5% möglich.

§ 3.3. Programmteil C:

Sanierungsvorbereitende Maßnahmen, z.B. Modernisierungsgutachten, Machbarkeitsstudien

(6) Förderfähig sind Planungskosten zur Ermittlung von Grundlagen und architektonischen Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Abklärung von konstruktiven und rechtlichen Vorgaben z.B. Brandschutz, BayBO, Denkmalschutz, diesbezügliche Voranfragen bei Behörden und Dienststellen.

Davon unberührt besteht die Möglichkeit, dass von der Kommune eine solche Studie bzw. Untersuchung beauftragt wird, wenn diese von städtebaulich hoher Bedeutung ist.

Voraussetzungen für alle Programmteile A bis C:

(7) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Ziffer (1) oder (2) gerechtfertigt ist.

Die anfallenden Kosten dürfen maximal den 1,5-fachen Betrag eines vergleichbaren Neubaus betragen.

Eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung erforderlich ist.

(8) Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für Maßnahmen nach (2) ist Voraussetzung, dass die Modernisierung die ganzheitliche Gestaltung der Fassade einschließlich Fenster, Türen und des Daches beinhaltet.

Die Umsetzung muss den Festsetzungen der Gestaltungsrichtlinien der Markt-gemeinde Eggolsheim entsprechen. Der Ausbau barrierefreier Wohnungen ist wünschenswert.

(9) Nicht förderfähig sind in allen Programmteilen Maßnahmen, die ausschließlich dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen.

§ 4 Art und Umfang der Förderung

Die Höhe der Förderungen wird, wie folgt, festgesetzt:

§ 4.1. Förderungen für Programmteil A

Kleinere, sanierungsergänzende bzw. ortsbildverbessernde Maßnahmen

(1) Die Höhe der Förderung für anerkannte kleinere Maßnahmen in öffentlich einsehbaren Bereichen kann pauschal bis zu 25 v.H. der anrechenbaren Kosten, jedoch maximal 20.000 € betragen (je Grundstücks- oder Wirtschaftseinheit).

§ 4.2. Förderungen für Programmteil B

Maßnahmen zur Ertüchtigung und Gestaltung bestehender Gebäude im inneren und äußeren Bereich

(2) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 30 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3.2., Ziffer (2) je anerkannter Maßnahme, jedoch maximal 60.000 € betragen.

(3) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 30 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3.2., Ziffer (3) je anerkannter Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit), jedoch maximal 10.000 € betragen.

(4) Bei aufwendigen Neuordnungen, insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen oder Hofräume, können bis zu 50 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3.2., Ziffer (4) als förderfähig anerkannt werden. Die Förderfähigkeit erfordert die Zustimmung der Regierung von Oberfranken.

§ 4.3. Förderungen für Programmteil C

Sanierungsvorbereitende Maßnahmen, z.B. Modernisierungsgutachten, Machbarkeitsstudien

(5) Die Höhe der Förderung kann pauschal 50 v.H. der anrechenbaren Kosten des Modernisierungsgutachtens/Machbarkeitsstudie betragen. Der Förderhöchstbetrag liegt bei 5.000 €. Art und Umfang der Studie orientieren sich an den Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI.

§ 5 Grundsätze der Förderung

(1) Die zuwendungsfähigen Kosten müssen mindestens 5.000,00 € brutto bzw. die ermittelte Zuschusshöhe muss mindestens 1.500,00 € betragen.

(2) Der Zuschuss wird nur einmal bis zur Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Sanierung eines Objektes in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.

(3) Die Zuschüsse werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt, ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.

(4) In der Städtebauförderung gilt gemäß 7.3 der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR 2007) der Grundsatz der subsidiären Förderung. In diesem Sinne ist die Förderung durch andere Fachprogramme vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Fördersummen

B. Ortssanierungsprogramm

für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

§ 6 Zuwendungsempfänger

(1) Zuwendungsempfänger können alle Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte im Sanierungsgebiet, als natürliche oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern, sein.

§ 7 Zuständigkeit – Bewertung und Entscheidung

(1) Zuständig für die Bewertung und Entscheidung hinsichtlich einer grundsätzlichen Förderfähigkeit bzw. Förderung ist der Markt Eggolsheim. Dessen Entscheidung basiert auf den Ergebnissen und Vorschlägen der städtebaulichen Beratung und weiterer Fachstellen. Bewilligungsstelle ist der Markt Eggolsheim.

§ 8 Verfahren

(1) Der Eigentümer beantragt bei der Gemeindeverwaltung eine kostenlose Beratung für geplante Baumaßnahmen.

(2) Das von der Gemeinde beauftragte städtebauliche Sanierungsberatungsbüro erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht darin Empfehlungen aus. Die Möglichkeit zur Förderung wird durch die Gemeinde mit der Regierung von Oberfranken vorabgestimmt.

(3) Bei festgestellter Fördermöglichkeit wird der Eigentümer aufgefordert, gemäß Beratungsprotokoll Angebote für die geplanten Arbeiten einzuholen (mindestens drei Angebote pro Gewerk) bzw. Planer einzuschalten.

Welche Unterlagen sind notwendig?

(4) Dem Antrag sind vom Antragsteller beizufügen:

Für alle Programmteile:

- Protokoll der Sanierungsberatung mit Fotodokumentation Ist-Zustand
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen
- Kostenaufstellung mit jeweils 3 Angeboten der jeweiligen Gewerke
- Ausführungsskizzen bzw. Ausführungsdetails z.B. laut Beratungsprotokoll
- Angaben zu beabsichtigtem Baubeginn und Abschluss der Maßnahme
- Denkmalrechtliche Erlaubnis bei Objekten im Ensemblebereich oder Einzeldenkmälern (für Programmteile A und B)

Zusätzlich für Programmteil B und C:

- Kostenschätzung nach DIN 276
- Plansatz 1:100 oder 1:200 (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) zum Bestand sowie zu den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen

Zusätzlich für Programmteil B

- Finanzierungsplan unter Angabe weiterer Zuschussgeber und deren Bewilligungen

Nach Abschluss der Maßnahmen (alle Programmteile):

- Erstellung eines Abnahmeprotokolls durch das von der Gemeinde beauftragte Sanierungsberatungsbüro

(5) Nach Vorliegen aller Angebote/Kostenschätzung schließt die Gemeinde mit dem Antragsteller einen Sanierungsvertrag für die geplante Maßnahme.

(6) Baurechtliche Genehmigungen und/oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

(7) Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist über die Untere Denkmalschutzbehörde in die Beratungen und Planungen fachlich einzubinden.

§ 9 Durchführung der Maßnahme

(1) Der Maßnahmenbeginn ist erst nach Abschluss des unter §8 (5) genannten Vertrages oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns möglich. Maßnahmen, die bereits begonnen wurden, bevor die Zustimmung zum Beginn erteilt wurde oder eine Bewilligung vorlag, können nicht gefördert werden.

(2) Falls das Anwesen ein Einzeldenkmal ist oder im Ensemblebereich gemäß Denkmalschutzgesetz steht, ist zusätzlich die Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und einzuholen.

(3) Für genehmigungspflichtige bauliche Änderungen gemäß der Bayerischen Bauordnung ist ein Bauantrag einzureichen.

(4) Die Maßnahme ist innerhalb von drei Jahren ab Genehmigung durchzuführen, Ausnahmen bedürfen einer besonderen Genehmigung.

§10 Fördervolumen - Dauer des Programms

(1) Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Marktgemeinderates mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt.

§11 Auszahlung

(1) Für die Auszahlung des vereinbarten Zuschusses stellt der Bauherr einen Antrag, dem eine aussagekräftige Fotodokumentation (vorher/nachher) und sämtliche Rechnungen im Original beigelegt werden. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen erfolgt die Auszahlung der vereinbarten Zuschüsse.

(2) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen förderfähigen Kosten geringer sind als die in der Sanierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

Fördervoraussetzungen

§ 12 Pflichten - Verstöße - Fördervoraussetzungen

(1) Die durch Zuschüsse gedeckten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

(2) Die gewährte Zuwendung unterliegt einer Bindungsfrist von 15 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

(3) Als Fördervoraussetzung gilt die Einhaltung der Gestaltungsrichtlinien sowie des Gestaltungsleitfadens des Marktes Eggolsheim für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“. Darüber hinaus gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR 2020) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P).

(4) Der Bewilligungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheids und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind dann in voller Höhe einschl. 6 % Zinsen p.a. zurück zu zahlen.

§ 13 Inkrafttreten

Das Förderprogramm tritt am 12.12.2020 in Kraft.

Eggolsheim, den 11.12.2020

gez.

Claus Schwarzmann

1. Bürgermeister

Weitere Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet

Für Sanierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten oder bei Einzeldenkmälern können alternativ zu den Programmen der Städtebauförderung erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend gemacht werden.

Die jeweils in Frage kommende Fördermöglichkeit ist fallbezogen unterschiedlich und muss bereits in der Planungsphase mit dem Markt Eggolsheim oder der Unteren Denkmalschutzbehörde abgeklärt werden.

Eine mögliche Förderung des denkmalpflegerischen Mehraufwands (z.B. höhere Kosten für historisch korrektes Material und Ausführung) muss über die Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

Denkmalförderung (für Einzelbaudenkmäler)

Der denkmalpflegerische Mehraufwand bei der Instandsetzung von Einzelbaudenkmälern kann gefördert werden.

Die Festbetragsförderung richtet sich nach der Bedeutung des Baudenkmals und der Dringlichkeit des Falles. Auch hier ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

nach § 7h oder § 7i Einkommenssteuergesetz

Kosten für Sanierung und Modernisierung können nach dem Einkommenssteuergesetz begünstigt werden, sofern das betroffene Gebäude entweder im Sanierungsgebiet liegt und die Instandsetzung den Sanierungszielen folgt oder als Einzelbaudenkmal geführt wird.

Für die Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit dem Markt Eggolsheim oder der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt wird je nach Fall durch den Markt Eggolsheim oder die Untere Denkmalschutzbehörde ausgestellt.

Wichtig:

- Sanierungskosten, die z.B. über die Städtebauförderung erstattungsfähig sind, können bei den Abschreibungsmöglichkeiten nicht mehr berücksichtigt werden.
- Der Bauherr muss sich im Vorfeld mit dem Markt Eggolsheim und der Denkmalschutzbehörde absprechen, für welche Baumaßnahmen bzw. Bauteile Förderungen möglich sind.
- Die Abklärung der steuerlichen Relevanz liegt im Benehmen des Bauherrn.
- Der Markt Eggolsheim stellt nach Vorliegen einer Modernisierungsvereinbarung auf Antrag Bescheinigungen gem. § 7h EStG aus.



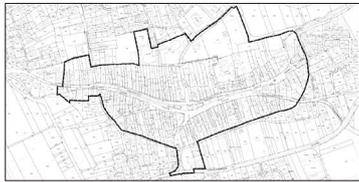
Weitere Förderinformationen auch erhältlich über Seiten des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst:
<https://www.stmwk.bayern.de/kunst-und-kultur/foerderung/hinweise-fuer-denkmaleigentuemmer.html>

C. Gestaltungsrichtlinien

für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

Wichtig:

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



Geltungsbereich Ortssanierungsprogramm, siehe Seite 56

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“.

§ 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) ¹Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter wie z.B. historische Scheunen und Stallgebäude sind zu erhalten. ²Ihnen gilt ein besonderes Augenmerk. Ortsverträgliche Neu- und Umnutzungen sind erwünscht. ³Eine 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.

Baukörper, Baustoffe

(1) ¹Die bei Neu- oder Umbauten entstehenden Baukörper dürfen in Baumas- se (Länge, Höhe, Breite), Proportion und Gliederung nur geringfügig von den bisherigen landschafts- oder ortsbildtypischen bzw. in der Nachbarschaft vor- handenen Baukörpern abweichen. ³Bauliche 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 klei- ner, ehemals landwirtschaftlich genutzter, untergeordneter oder provisorisch errichteter Nebengebäude (z.B. Hühnerställe, Schweineställe) im Hofraum möglich, wenn dies inhaltlich und städtebaulich einem angepassten Neunut- zungskonzept 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 ab- gesetzte bauliche Einheiten mit Einzelfassaden erhalten.

(4) Alle sichtbaren Bauteile sind im Ensemblegebiet in historisch üblichen Baustoffen, Farben und in denkmalgerechter handwerklicher Ausführung her- zustellen (z.B. Dachziegel, Stein, Putz, Holz, Stahl, Glas), soweit in diesen Richt- linie nichts anderes bestimmt wird.

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

(1) ¹Bei Neubau, Umbau und Sanierung von Dächern sind diese als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von mindestens 45 Grad zu versehen. ²Son- derformen sind im Einzelfall möglich, wenn die umgebende Dachlandschaft dies zulässt.

(2) ¹Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote, nicht engobierte oder lackierte Ziegel verwendet werden. ²Dafür sind je nach Gebäudealter und Gebäudetypus Biberschwanzziegel in Rund-, Gerad- oder Sechseckschnitt zu verwenden. ³Für neuere Gebäude sind nach Absprache auch naturrote Muldenfalzziegel mit den oben benannten Vorgaben zulässig.

⁴Bei Häusern mit Schieferdacheindeckung ist eine Neudeckung mit Schiefeln zulässig.

(3) ¹Stark farbige und glänzende Dachdeckungsmaterialien sind ausgeschlos- sen. ²Trapezblechkonstruktionen sind nicht erlaubt (im Einzelfall sind, nach Prüfung der historischen Relevanz durch die Fachbehörden, anthrazitfarbene Ziegel möglich).

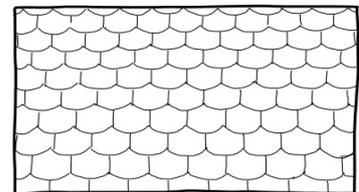
(4) ¹Auf untergeordneten Nebengebäuden sind auch handwerklich gefalzte Blechdächer aus Titanzink möglich.

(5) ¹Der Dachüberstand am Ortgang und an den Traufen ist der Hausform an- zupassen. ²Die ortsüblichen knappen Dachüberstände (bis ca. 20 cm) sind zu übernehmen. ³Die maximale Kniestockhöhe beträgt 50 Zentimeter.

§ 3



§ 4



C. Gestaltungsrichtlinien

für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

(6) ¹Ortgangziegel mit „Schürzen“ sind nicht zulässig. ²Wenn nötig sind Stirn- und Windbretter zu verwenden. ³Verblechungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig.

(7) Flachdächer auf Haupt- oder Nebengebäuden (z.B. auch Fertig-Garagen) sind nicht zulässig.

(8) ¹Carports mit leicht geneigten Dächern in handwerklich gefertigter schlichter Holz- oder Stahlkonstruktion sind möglich. ²Konstruktionszeichnungen sind vorab einzureichen. ³Es dürfen dabei max. 2 Seiten verkleidet werden.



§ 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(1) ¹Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Dachlandschaft im historischen Kernortbereich. ²Die 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 Schleppe- 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) ¹Bei der Anordnung der Gauben ist ein ausreichender Abstand zum Ortgang, zur Traufe, zum First, zu Walmgraten und untereinander einzuhalten.

²Die maximale Gaubenbreite darf 1,2 m im Außenmaß nicht überschreiten.

³Der Abstand untereinander muss mindestens 1,5 m betragen. ⁴Vom Ortgang 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) ¹Spenglerarbeiten sind in handwerklicher und konstruktiv angemessener Verarbeitung mit Kupfer oder verzinkten Blechen auszuführen. ²Nicht zulässig sind insbesondere Rinnen und Fallrohre aus Kunststoffmaterial.

(8) ¹Kamine sind nach bestehendem Vorbild zu verputzen und zu streichen. ²Blechverwahrungen 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) ¹Technische 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. ²Die Anlagen sind konstruktiv mit minimaler Aufbauhöhe zu versehen oder ins Dach zu integrieren. ³Zulässig sind nur einfache Rechteckflächen ohne Stückelungen. ⁴Antennen über 2,0 m Höhe sind nicht gestattet.



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.

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) ¹Putzfassaden sind mit traditionellen, frei mit der Kelle aufgetragenen und verriebenen Glatt- oder Rauhputzen auszuführen. ²Der Putz ist in seiner Struktur ohne Absatz bis auf die Geländeoberkante herabzuziehen (ohne farblich abgesetzten Sockel).

³Die Verwendung von Zierputzen, Strukturputzen und Putzen mit Glimmerzusatz sowie die Verwendung von Kunstharzputzen ist aus gestalterischen und bauphysikalischen Gründen nicht erlaubt. ⁴Das 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) ¹Nebengebäude dürfen mit Holzverschalungen verkleidet werden. ²Dabei sind einfache Konstruktionen, die sich am historischen Vorbild orientieren (z.B. vertikale Boden-Deckel-Schalungen) bevorzugt einzusetzen. ³Die Oberflächenbehandlung (Naturholz oder farbige Fassung) ist freigestellt. ⁴Alle Farben sind mit der Marktgemeinde abzustimmen.

(7) ¹Fensterfaschen, Leibungen, Bänderungen, Ecklisenen sind durch glatte Putzstruktur und farblich (zumeist hell) abzusetzen. ²Diese ursprünglichen Fassadengestaltungselemente sind zu erhalten und in Absprache mit der Marktgemeinde oder deren Vertreter in Stand zu setzen.

(8) ¹Wärmedämmungen auf den Außenfassaden (z.B. „Vollwärmeschutz“) sind nur im Einzelfall zulässig, da sie bei Altbauten oft zu Folgeschäden führen und das historische Erscheinungsbild beeinträchtigen. ²Alternativ sind Innendämmungen, Dämmungen der obersten Geschossdecken oder der Kellerdecken wirksame Maßnahmen. ³Die Auswahl der Maßnahmen sollte über eine qualifizierte Gesamtenergiebetrachtung erfolgen.

§ 6

§ 7



C. Gestaltungsrichtlinien

für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

(9) ¹Verkleidungen 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. ²Verkleidungen aus Naturstein sind in Ausnahmefällen nur an besonders beanspruchten Stellen im Sockelbereich möglich.

(10) ¹Leichtbauüberdachungen und seitliche Schutzwände an Eingängen, Einfahrten, Balkonen und Terrassen sind aus handwerklich gefertigten Holz- oder Metallkonstruktionen (verzinkter Stahl) auszuführen. ²Faserzementplatten, Fiberglas oder ähnliches Material sind unzulässig. ³Edelstahl ist als Konstruktions- und Gestaltungsmaterial (z.B. Geländer, Pfosten etc.) grundsätzlich nicht zulässig. ⁴Diese Materialien dürfen auch nicht für Balkon-, Loggien- und Terrassenbrüstungen verwendet werden.

(11) ¹Die gebäudebestimmende Farbe ist mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen. ²Grelle 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

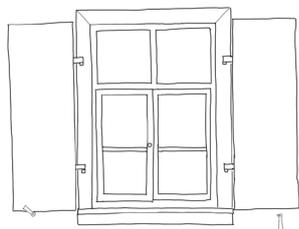
(1) ¹Größe und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen sind auf die Fassade abzustimmen. ²Die Fenster sollen ortsübliches, stehendes Format erhalten. ³Vorhandene historische Fensterformen, darunter auch Sonderformen wie Stich- oder Korbbögen sind beizubehalten.

(2) ¹Vorhandene historische Kastenfenster sind soweit möglich zu erhalten. ²Ein Bestandschutz ist nur bei Renovierung oder Sanierung der vorhandenen Fenster gegeben.

(3) ¹Bei 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. ²Auf minimierte Profile ist zu achten. ³Die 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. ⁴Die 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.



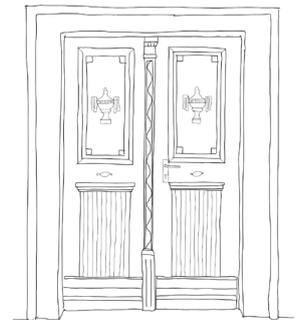
(6) ¹Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. ²Rollläden sind nur im Einzelfall genehmigungsfähig. ³Sie müssen in die Fassade integriert sein und dürfen die Fensterformate des historischen Bestands nicht verändern.

(7) ¹Die Fensterbank ist außen mit Blech (Zink, Kupfer oder gestrichen) in denkmalgerechter handwerklicher Art (Abschluss gerollt) oder in Stein abzudecken. ²Nicht erlaubt sind Fensterbänke aus Strangpressprofilen z.B. aus Aluminium.

(8) ¹Türen und Tore sind in massiver Holzbauweise auszuführen. ²In begründeten Einzelfällen können sie auch mit Rahmenkonstruktionen aus Metall und Massivholzverschlag oder ganz in Metall ausgeführt werden.

(9) ¹Zugelassen sind vertikal öffnende Tore, die als Flügeltore oder als Schiebetore (auch in Form von Seitensektional- oder Falttoren) ausgebildet sind.

²In begründeten Fällen können horizontal öffnende Tore wie Kipp- bzw. Schwingtore sowie Roll- bzw. Sektionaltore zugelassen werden.



Schaufenster und Ladeneingänge

(1) ¹Schaufenster sind nach Größe und Anordnung auf die Gesamtfront des Gebäudes und die historische Gestaltung der Fassaden abzustimmen. ²Sie sind nur im Erdgeschoß zulässig.

(2) ¹Bei Schaufensterbereichen darf die Summe der Öffnungen 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. ²Die Einzelöffnungen sind durch entsprechende Gestaltung voneinander zu trennen. ³Der Gesamteindruck als Lochfassade muss erhalten oder wiederhergestellt werden.

(3) ¹Das Anbringen von Schaukästen und Automaten ist im Bereich des Sanierungsgebiets genehmigungspflichtig. ²Die Anbringung an exponierten Stellen im Umfeld oder im Sichtbezug von Einzeldenkmälern ist grundsätzlich nicht erlaubt.

§ 10

Weitere Schützenswerte Baueinzelheiten

(1) ¹Kunst- und kulturgeschichtlich beachtenswerte Baudetails wie Plastiken, Wappen, Hauszeichen, Wandausleger und Inschriften sind zu erhalten. ²Nach Sanierungen sind sie an zuvor vereinbarter, geeigneter Stelle wieder anzubringen.

(2) ¹Die ortsbild- und strukturprägenden Scheunen der historischen Hofanlagen sind zu erhalten, ihnen gilt ein besonderes Augenmerk. ²Sanierungen bzw. denkmal- und strukturverträgliche Neu- oder Umnutzungen sind wünschenswert und in Absprache mit den beteiligten Behörden möglich.

§ 11



Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hofeinfahrten

(1) Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,20 m incl. Sockel zulässig.

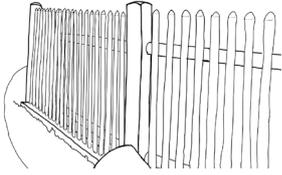
(2) Vorhandene Vorgärten, Natursteinmauern, historische Geländer und Einzäunungen sind zu erhalten.

§ 12

C. Gestaltungsrichtlinien

für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

Fortsetzung § 12



(3) ¹Bei neu zu errichtenden Einfriedungen sind Zäune mit senkrechten, unverzierten Latten oder Stäben herzustellen. ²Schmiedeeiserne fränkische Zäune sind gestattet. ³Die 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) ¹Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. ²Befestigte 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) ¹Stellplätze und sonstige befestigte Flächen müssen mit Baumaterialien hergestellt werden, die einen hohen Versickerungsgrad gewährleisten. ²Dazu sind Pflaster aus Naturstein oder aus gestalterisch hochwertigem Betonstein zulässig. ³Monotone 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) ¹Diese Richtlinie steht in direktem Zusammenhang mit dem Ortssanierungsprogramm „Ortsmitte Eggolsheim“. ²Die korrekte Umsetzung der Inhalte dieser Richtlinie und den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens bilden die Voraussetzung für die Fördermöglichkeit im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms. ³Der 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 nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Eggolsheim, den 11.12.2020

gez.

Claus Schwarzmann

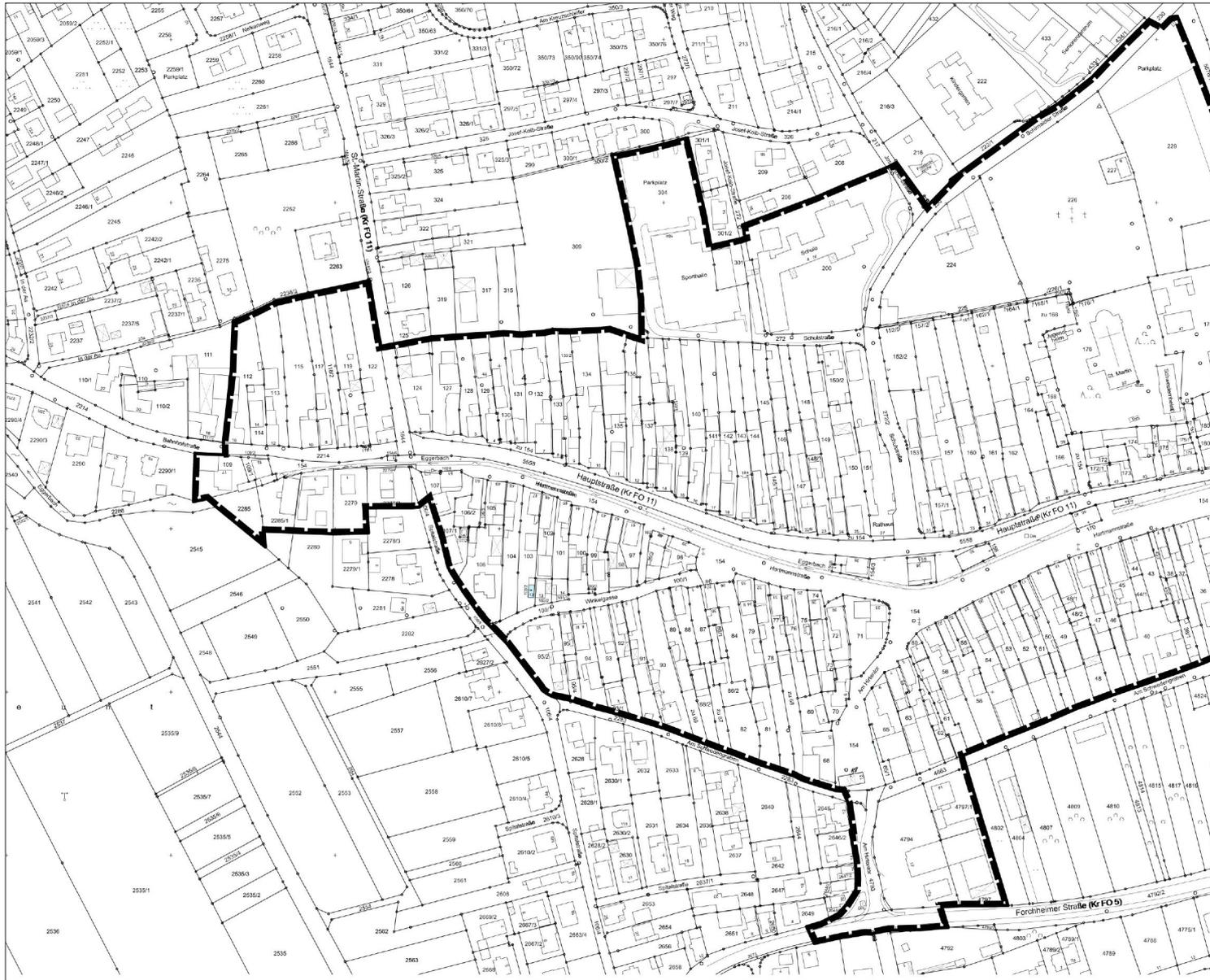
1. Bürgermeister



36

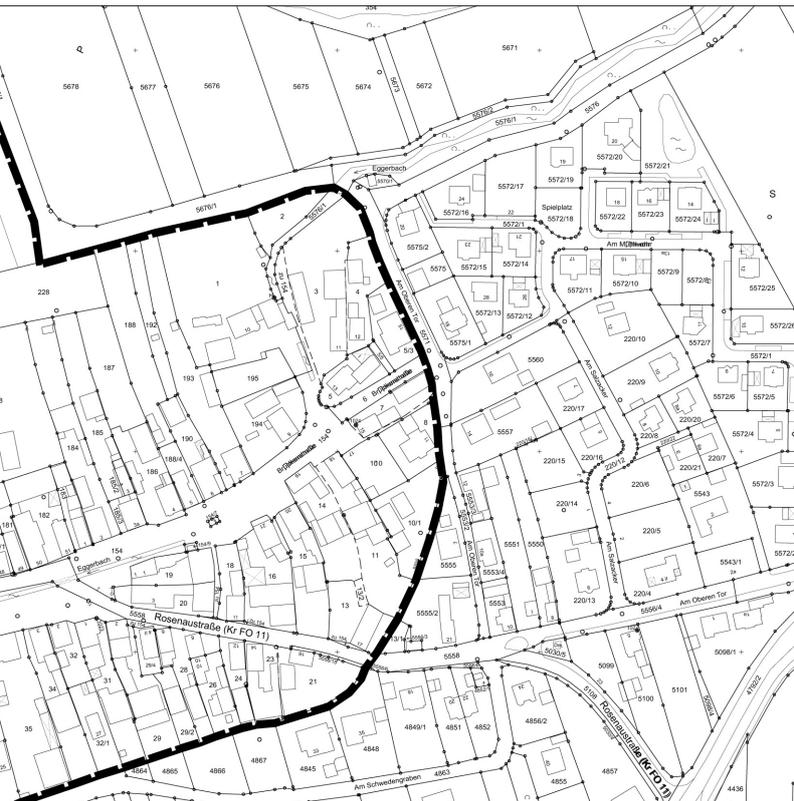
Geltungsbereich und Ziele für die Ortsentwicklung

Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

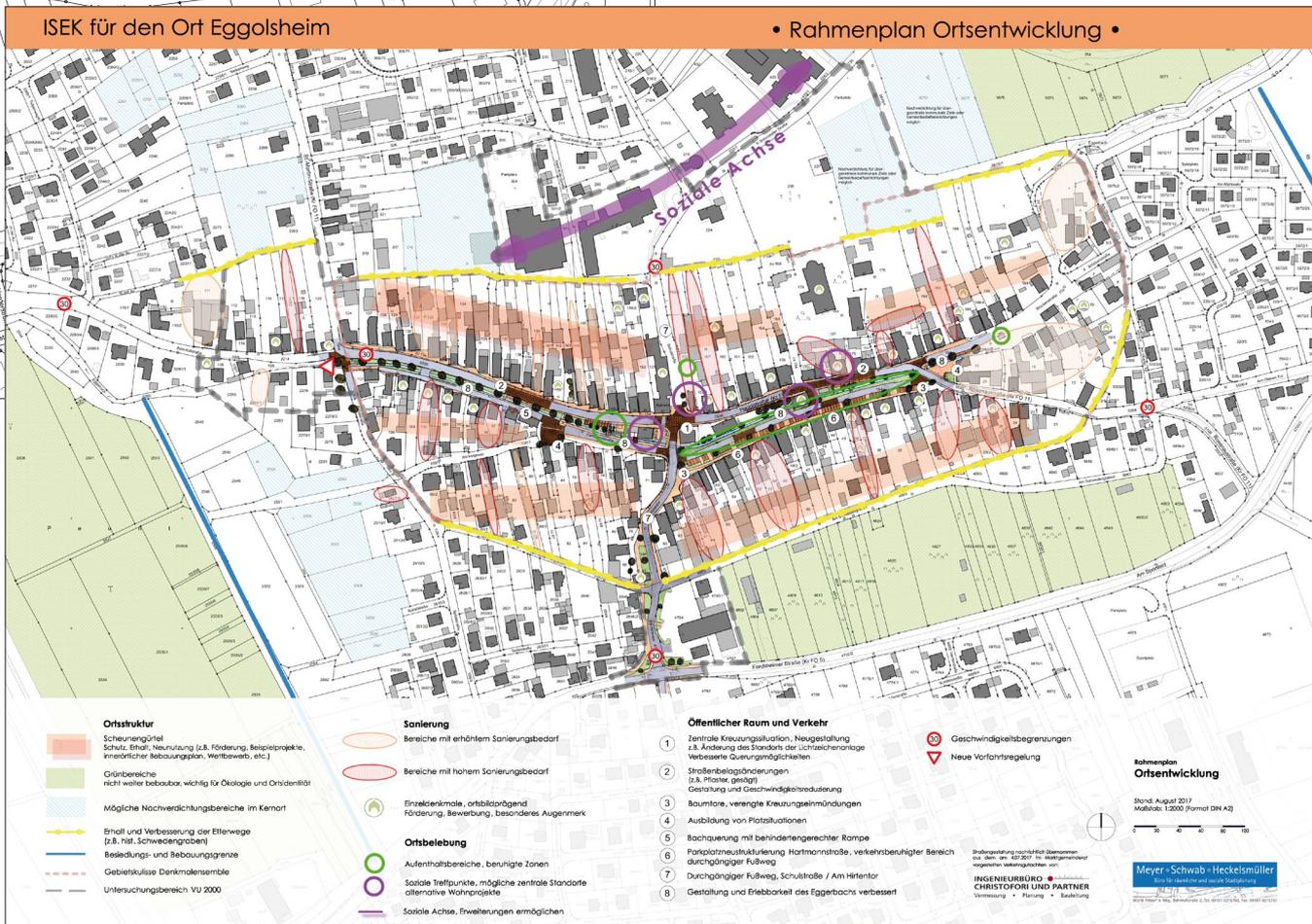


Gebietskulisse des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Eggolsheim“

Geltungsbereich für das Ortssanierungsprogramm



Unten:
Rahmenplan mit Entwicklungszielen für die
„Ortsmitte Eggolsheim“



Auszug aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

Ensemble Ortskern Eggolsheim:

Das Ensemble umfasst den Ort innerhalb seiner noch heute gut ablesbaren alten Begrenzungslinie, die im Süden mit einem wasserführenden Graben, im Norden wohl durch Palisaden verstärkt war. (...)

Mit dem Ausbau zur Bachzeilenanlage im 14. Jh. wurde der ost-westlich fließende Eggerbach zur tragenden Achse der Siedlung, die sich nun in Querrichtung zur Durchgangsstraße entwickelte. Beiderseits des offenen Bachs verlaufen die beiden Arme des breiten Marktes (Hartmannstraße, Hauptstraße), an denen sich die schmalen und tiefen, bis zur Begrenzungslinie des Ortes vorstoßenden Parzellen reihen. Die Wohnhäuser der Bauernanwesen sind mit dem Giebel zur Bachzeile gestellt, im hinteren Bereich der Grundstücke befinden sich die Scheunen (...).

Im Zentrum der Anlage, beiden Markthälften angehörend, fand das Rathaus über dem Bachlauf seinen Platz. Der Kirchenbezirk befindet sich abseits in der nördlichen Ortshälfte, vom Markt durch eine Häuserzeile abgeschirmt. Die ursprüngliche Bebauung bestand, wie einige erhaltene Beispiele bezeugen, aus eingeschossigen Fachwerkhäusern. Trotz einiger Neubauten, die das Ortsbild in seiner Charakteristik abschwächen, besitzt die Siedlungsanlage in ihrer klaren, aus gotischer Zeit stammenden Struktur Ensemblewert. Die heutige Bebauung stammt jedoch überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Die vier Ortsausgänge zu den umliegenden Dörfern sind durch hölzerne Kapellen mit spätgotischen Bildstöcken markiert.

Einzeldenkmäler im Ensemblebereich

Am Hirtentor 5: Bauernhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach

Am Hirtentor 13: ForchheimerTor (Hirtentor), zweigeschossiger Walmdachbau, Fachwerk, 1684

Am Oberen Tor 9: Fachwerkscheune, Satteldach mit Fußwalm, 17. Jh.

Angerstraße 1: Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fußwalm, freiliegendes Fachwerk

Angerstraße 4: Bauernhaus, Fachwerkbau mit Frackdach, Sandsteinsockel, 18./19. Jh.

Bahnhofstraße 2: Bauernhaus auf Eckgrundstück, eingeschossiger Satteldachbau, Fachwerk, 18. Jh.

Bahnhofstraße 10: Bauernhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau

Bahnhofstraße 17: Hierzu Stadel, Ständerbohlenbau, Satteldach mit Fußwalm, wohl 18. Jh.

Brückenstraße 2: Bauernhaus, eingeschossiger giebelständiger Schopfwalmdachbau

Brückenstraße 4: Nähe Brückenstraße. Fachwerkscheune, Satteldach mit Fußwalm, 1. Hälfte 18. Jh.; Obstdarre

Brückenstraße 10: Fachwerkscheune, Satteldach mit Fußwalm, 18. Jh.

Brückenstraße 17: Fachwerkscheune, steiles Satteldach mit Fußwalm, um 1700

Brückenstraße 18: Bauernhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau

Hartmannstraße 2: Bauernhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau

Hartmannstraße 4: Ehem. Amtshaus, zweigeschossiger Walmdachbau, massiv, verputzt

Hartmannstraße 5: Bauernhaus, eingeschossiges giebelständiges Satteldachhaus, Fachwerk, bez. 1821

Hartmannstraße 7: Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, verputzter Backsteinbau

Hartmannstraße 13: Bauernhaus, eingeschossiger giebelständiger Mansarddachbau, spätes 18. Jh.

Hartmannstraße 16: Hausfigur, gefasstes Holzrelief, Marienkrönung, um 1800

Hartmannstraße 18: Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau

Hartmannstraße 43: Bauernhaus, ehem. Wohnstallhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau

Hartmannstraße 45: Bauernhaus, eingeschossiges Schopfwalmdachhaus, mit Fachwerkgiebel, 18. Jh.,

Hartmannstraße 47: Bauernhaus, eingeschossiges giebelständiges Bauernhaus, verputzt, Mitte 19. Jh.,

Hartmannstraße 49: Bauernhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Fachwerk, teils verputzt, 18. Jh.

Hauptstraße 24: Stadel mit Klebdach, bez. 1636.

Hauptstraße 27: Ehem. Wohnhaus einer Hofanlage, heute Rathaus, stattlicher zweigeschossiger Walmdachbau, um 1800;

Hauptstraße 27: Schulstraße. Ehem. Sommerkeller, eingeschossiger Flachsatteldachbau, 1866

Hauptstraße 32: Ehem. Brauereigasthaus Weißes Rößl, heute Wohn- und Geschäftshaus, bez. 1822

Hauptstraße 34: Bauernhaus, Wohnstallhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Fachwerk, 18. Jh.

Hauptstraße 37: Bauernhaus, ehem. Wohnstallhaus, eingeschossiger giebelständiger Satteldachbau, 18. Jh.

Hauptstraße 40: Rathaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Dachreiter, 1699-1700

Hauptstraße 43: Gasthaus Goldenes Lamm, zweigeschossiger Walmdachbau, im Kern 2. Drittel 18. Jh.

Hauptstraße 49: Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Erdgeschoss massiv, bez. 1822.

Hauptstraße 50: Hausfigur, Immaculata, gefasste Holzstatue, 19. Jh. nachqualifiziert

Hauptstraße 52: Kath. Pfarrkirche St. Martin, massiver Turm, 1405, klassizistisches Langhaus, 1827-30 nach Plänen von Leo von Klenze

Rosenaustraße 1: Bauernhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Massivbau, spätes 18. Jh.

Rosenaustraße 8: Kleinhaus, Wohnstallhaus, erdgeschossiger giebelständiger Satteldachbau, 1. Hälfte 18. Jh.

(Nur Gebäude sind gelistet, Informationen gekürzt, vollständige Liste abrufbar unter: <https://www.blfd.bayern.de/denkmalatlas/index.html>), Auszug Stand 21.04.2020

Quellen und Bildnachweis

- Bildrechte: Seite (Anzahl)
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: 2(2)
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: 47(1)
 Berschneider+Berschneider GmbH: 35(2), 38(4)
 Bottig, Ralph: 34(2)
 dürschinger architekten mit Wolfram Reuter: 33(3)
 Markt Eggolsheim: 3(1), 6(1), 9(1), 10(1), 12(1), 40(1), 48(1), 56(1)
 Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR: 1(1), 4(1), 8(1), 10(2), 11(1), 12(2),
 13(3), 14(1), 15(2), 16(2), 17(2), 18(4), 19(2), 20(2), 21(4), 22(4), 23(1), 24(2),
 25(5), 26(2), 27(8), 28(4), 29(6), 30(5), 31(2), 32(1), 36(2), 38(1), 39(4), 46(6),
 49(2), 50(2), 51(1), 52(2), 53(2), 54(1), 55(1), 57(1), 59(1)
- Quellen:
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München: Bayerischer
Denkmalatlas
 - Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst:
<https://www.stmwk.bayern.de/kunst-und-kultur/foerderung/hinweise-fuer-denkmaleigentuemern.html> (zuletzt geprüft am 4.11.2020)
 - Berschneider+Berschneider / Werkmonographie: Verlag Büro Wilhelm,
Amberg, 2020
 - Markt Eggolsheim: Gestaltungssatzung für den Markt Eggolsheim,
02.04.1998
 - TH Nürnberg, Lehrstuhl Bauen im Bestand, Prof. Nadja Letzel,
BA-Studiengang B 6100: Museumsshop Feuchtwangen, WS 2012/13,
Seiten 36(2), 37(2)
 - Reinhold Leins: Steuervergünstigungen für Baudenkmäler und Gebäu-
de in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten,
2017
 - Erste urkundliche Erwähnungen: [https://de.wikipedia.org/wiki/
Eggolsheim](https://de.wikipedia.org/wiki/Eggolsheim)
- Druck: Druckerei Bussard, Gundelsheim
 Auflage: 500 Stück
 Ausgabe: Dezember 2020
- Reproduktionen oder Kopien, auch ausschnittsweise, sind nur für den
 privaten Bereich erlaubt oder bedürfen der schriftlichen Genehmigung
 des Herausgebers.
 Markt Eggolsheim, Hauptstraße 27, 91330 Eggolsheim
- Inhaltliche Umsetzung
 und Gestaltung:
- msh-stadtplanung GbR
 Türkeistraße 19, 90518 Altdorf b. Nürnberg
 Werner Heckelsmüller
 Dipl.-Ing. (FH), Stadtplaner (BYAK)

