STADT OSTHEIM v.d.Rhön



GESTALTUNGSHANDBUCH
FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET „ALTSTADT “

IMPRESSUM

31.05.2022, geändert 18.10.2024

Auftraggeber:
Stadt Ostheim v.d.Rhön
Marktstraße 24
97645 Ostheim v.d. Rhön

Bearbeitung:
WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931 99 13 870
e-mail info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

Quelle für Kartendarstellungen und Fotografien, wenn nicht anders angegeben:
Büro Wegner Stadtplanung

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

FÖRDERHINWEISE

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

INHALT

1.	**Gestaltungssatzung**	**4**
1.1	Erhaltungssatzung	4
1.1	Gestaltungssatzung	5
1.3	Bisherige Planungen	6
2.	**Städtebauliche Gestaltungsziele**	**8**
3.	**Ziele der Gebäudegestaltung**	**10**
3.1	Dach	10
3.2	Dachgauben und Dachaufbauten	14
3.3	Aussenwände, Fassaden	16
3.4	Fenster	20
3.5	Vordächer, Balkone, Loggien	26
3.6	Werbeanlagen und Fassadendetails	28
3.7	Außengastronomie	30
3.8	Türen und Eingänge	32
3.9	Einfriedungen, Hofabschlüsse	34
3.10	Grün im Stadtraum, Gärten und Freiflächen	36
3.11	Energetische Sanierung, Solare Energie	38
4.	**Geltungsbereich**	**40**
Anhang	Hinweise zu Fördermöglichkeiten	42

1. GESTALTUNGSSATZUNG
1.1 ERHALTUNGSSATZUNG

Erhaltungssatzung

§ 1 Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die historische Altstadt von Ostheim v.d.Rhön und entspricht dem festgesetzten Sanierungsgebiet „Ostheimer Altstadt“ mit Erweiterung. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan ersichtlich (Anlage).

(2) Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Struktur und des Stadtbildes der Stadt Ostheim nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

(3) Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht verändern, soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.

(4) Gem. § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild prägt oder sonst von städtebaulicher, historischer oder künstlerischer Bedeutung ist.

(5) Gem. § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf bei der Errichtung baulicher Anlagen die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 2 Zuständigkeit

(1) Gem. § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Genehmigung durch die Stadt Ostheim v.d.Rhön erteilt.

(2) Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Ostheim erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

(3) Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Genehmigung durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Denkmalschutzbehörde (Genehmigungsbehörde) erteilt.

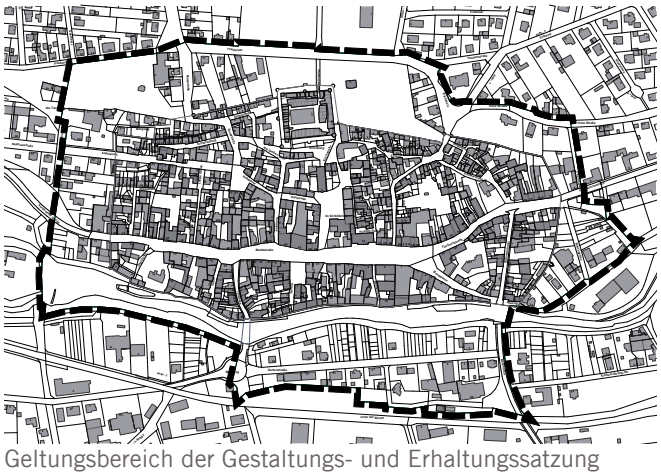
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage ändert oder zurückbaut, handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und wird somit für den besonders schützenswerten Teil de Stadt Ostheim v.d. Rhön aufgestellt.

Für den Bau, die Veränderung oder den Abriss von baulichen Anlagen (in der Regel von Gebäuden, aber zum Beispiel auch von Mauerresten der Stadtmauer) gibt es im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung besondere Regelungen. So kann der Abbruch einer baulichen Anlage untersagt werden, wenn diese entweder allein oder im Zusammenspiel mit anderen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder wenn die Anlage sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Errichtung einer Anlage darf untersagt werden, wenn die Baumaßnahme die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen würde.

Sie ist somit ein erweitertes Instrument, mit dem die Kommune auf Veränderungen im Stadtbild Einfluss nehmen kann. Im Unterschied zur Gestaltungssatzung kann z.B. der Abbruch eines Gebäudes oder einer stadtbildprägenden Anlage verhindert werden.



Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

1.2 GESTALTUNGSSATZUNG

Die Gestaltungssatzung hat, wie die Erhaltungssatzung auch, zum Ziel, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der Stadt Ostheim v.d.Rhön zu erhalten und zu fördern.

Die Satzung soll zur Handlungs- und Rechtssicherheit beitragen und das Bauen im Sinne eines qualitätsvollen Stadtbildes fördern. Die Satzung soll bauwillige Bürger und Architekten beim Bauen in der historischen Stadtmitte helfen und das jahrhundertelang gewachsene Stadtbild stützen. Veränderungen in Maßstab und Proportion sollen verhindert werden und Richtlinien für Fassadengestaltung und -gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Detailgestaltung werden dargelegt. Verfremdungen und Überformungen der vorhandenen ortsbildprägenden bzw. der historischen Bausubstanz und ortsuntypische Gestaltungselemente, die zu einem beliebig austauschbaren Stadtbild führen können, sollen vermieden werden und gutes, dem Stadtbild förderliches Bauen unterstützt werden.

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

Gestaltungssatzung

§ 1 Generalklausel

(1) Der Erhalt des traditionell gewachsenen Erscheinungsbilds der historischen Altstadt von Ostheim v.d.Rhön ist von hoher kultureller Bedeutung. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu erhalten, dass sie sich nach Maßstab, Form, Gestaltung, Material und Farbe an dem historischen Charakter der Straßen- und Platzräume ausrichten.

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu bereinigen.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sind entsprechen ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- Neubauten und neue Bauteile sollen als solche zu erkennen sein.

(2) Unbebaute Flächen im historischen Umfeld sind so zu gestalten, dass sie sich in das gewachsene Stadt-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

(3) Rechtsgrundlage sind Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl S. 257) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

§ 2 Geltungsbereich

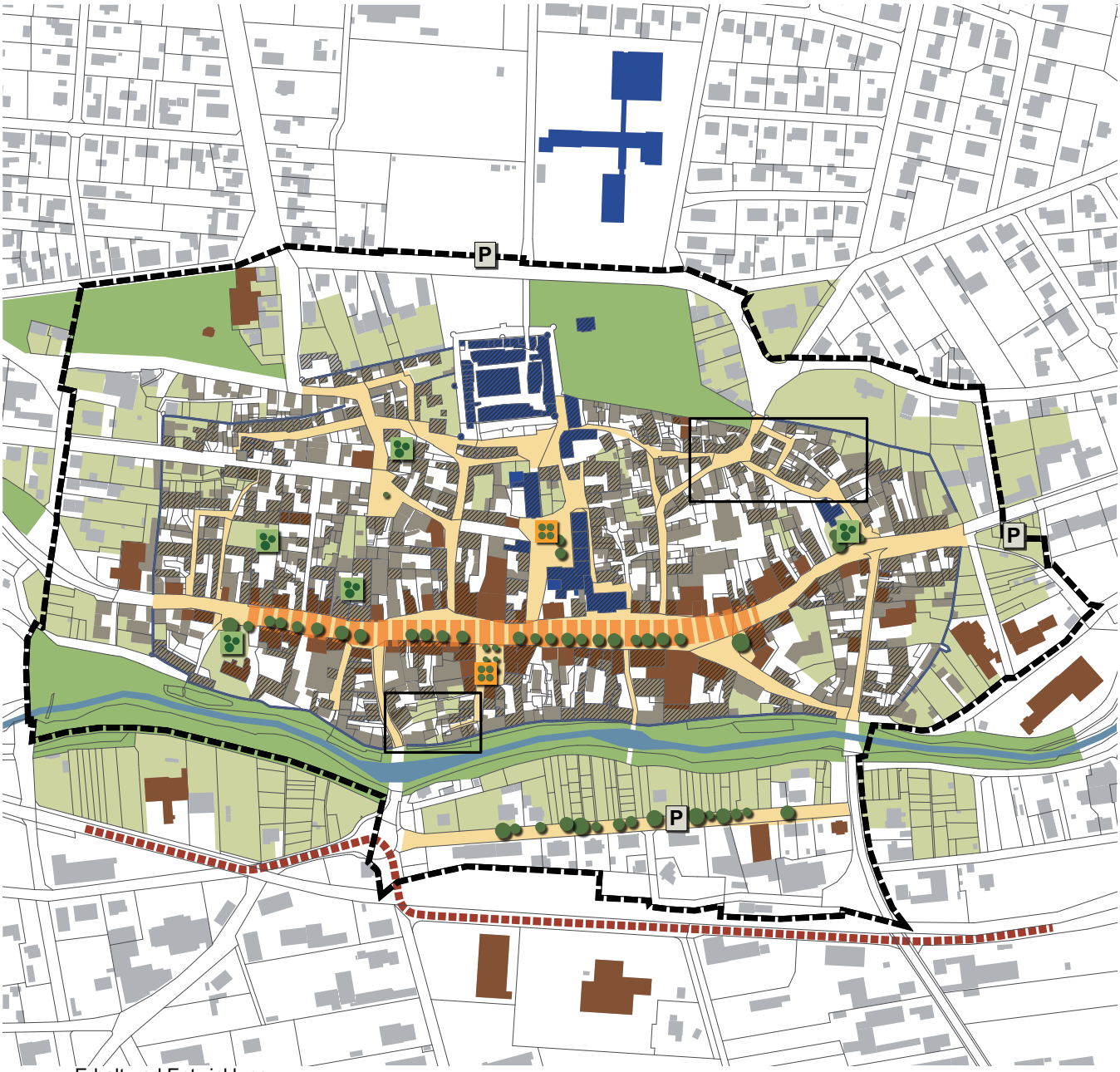
(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die historische Altstadt von Ostheim v.d.Rhön und entspricht dem festgesetzten Sanierungsgebiet „Ostheimer Altstadt“ mit Erweiterung. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan ersichtlich (Anlage).

(2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige, verfahrensfreie und anzeigepflichtige Maßnahmen wie die Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon gem. Art 55 und 57 BayBO sowie die Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Stützmauern und Einfriedungen, die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen sowie die Möblierung des öffentlichen Raums.

(3) Die in einem Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang.

(4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt; dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht nach Art. 6 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) für Baudenkmäler sowie im Ensemble und Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) für Bodendenkmäler.

1.3 BISHERIGE PLANUNGEN



Erhalt und Entwicklung
Kultur, Verwaltung, Soziales

Erhalt und Entwicklung Einzelhandel,
Handwerk, Dienstleistung, Gastronomie

Erhalt und Entwicklung
Wohnen in der Innenstadt

Erhalt und Sanierung von ortsbildprägenden
und denkmalgeschützten Gebäuden

Neugestaltung bzw. Verbesserung
von öffentlichen Platzflächen

Erhalt und Aufwertung bzw. Wiederherstellen
von besonderen Gärten

Aufwertung Straßenraum,
Verbesserung Barrierefreiheit

Umgehung der Innenstadt für Schwerverkehr

Bereich für Sanierung, Aufwertung, Neuordnung

Attraktivitätssteigerung Einkaufsstraße

P öffentliche Parkplätze schaffen / aufwerten

Erhalt und Entwicklung von
öffentlichen Grünräumen

Erhalt und Entwicklung von
privaten Grünräumen

innerstädtische Bäume erhalten

Rahmenplan des ISEK (Plan: Wegner Stadtplanung)

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Im Jahr 2020 wurde durch das Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Ostheim v.d.Rhön erarbeitet.

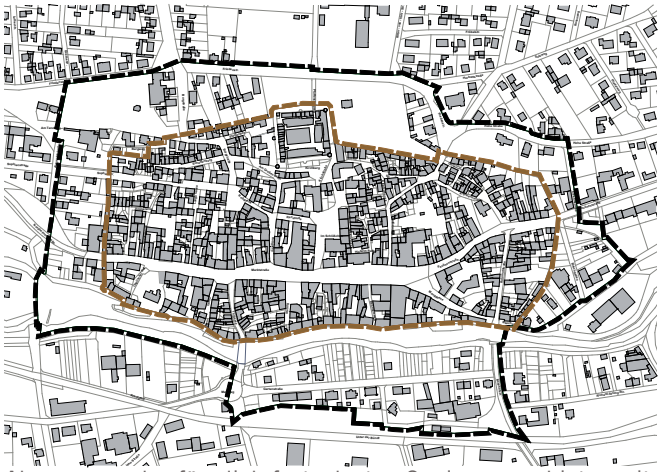
Im ISEK ist der Erhalt und die Sanierung der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Bausubstanz im Rahmenplan verankert. Sanierungsziele zum Themenfeld Stadtbild, Denkmalschutz sind:

- Erhalt und Stärken des attraktiven Ortsbildes (öffentlicher Raum, raumbildende Baukanten, Merkmale des regionaltypischen Bauens)
- Sicherung, Erhalt und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützer und ortsbildprägender Bausubstanz,
- Schutz des Ensembles Altort (Erhalt der Denkmalqualitäten)
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz
- Verträgliche Nutzungen für historische Bausubstanz finden

Die Gestaltungssatzung und ein Kommunales Förderprogramm sind als Maßnahmen im Projekt- und Maßnahmenkatalog des ISEK enthalten.

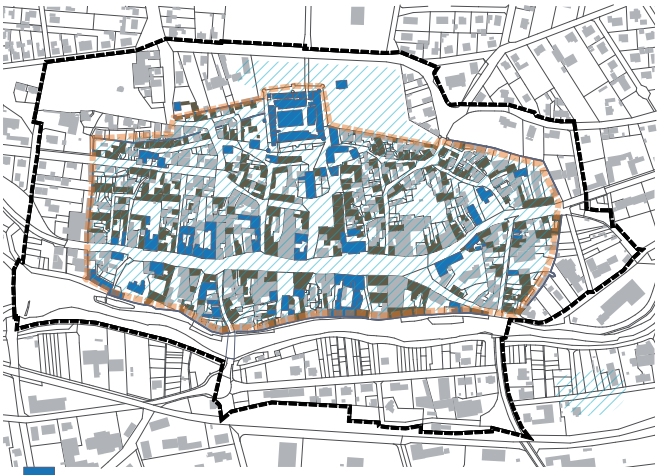
Sanierungsgebiet

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des ISEK wurde im Jahr 2020 das bestehende Sanierungsgebiet „Ostheimer Altstadt“ erweitert.



Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes mit Erweiterung

2. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE



Stadtgrundriss mit Denkmälern (Plan: Wegner Stadtplanung im Rahmen des ISEK)



Urkataster 19. Jahrhundert



Geschlossenes Stadtbild

Denkmalschutz und Stadtbild

Der Stadtkern steht als Ensemble „Altstadt Ostheim“ unter Denkmalschutz, ebenso liegt hier das Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Ostheim v.d.Rhön“. Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich südöstlich der historischen Stadtmitte (Siedlung der Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters). Zahlreiche Gebäude und Gebäudeteile stehen unter Denkmalschutz, die denkmalgeschützte Bausubstanz befindet sich zu großen Teilen entlang der Marktstraße und der Paulinenstraße.

Alle bayerischen Denkmäler sind unter im bayerischen Denkmalatals unter https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ einsehbar.

Neben den Baudenkmalen gibt es im gesamten Stadtkern von Ostheim zahlreiche Gebäude, die aufgrund ihres Baustils oder ihrer Gestaltung das Stadtbild positiv prägen.

Kommunales Denkmalkonzept

Parallel zum ISEK wurde aufgrund der hohen Denkmaldichte und dem großen Anteil stadtbildprägender, regionaltypischer Bausubstanz für die Stadt Ostheim ein Kommunales Denkmalkonzept erstellt.

Das kommunale Denkmalkonzept ist eine denkmalpflegerische Fachplanung mit dem Ziel, Ideen und Hilfestellungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des denkmalwerten Bestandes zu geben.

Im Modul 1 (erstellt durch das Büro für Bauforschung, Gebäudeinstandsetzung und Denkmalpflege Dr. Matthias Wieser, Eibelstadt) wurden unter dem Gesichtspunkt der Denkmalpflege die vorhandenen Werte als Alleinstellungsmerkmale der Stadt Ostheim und Grundlage für die weitere Entwicklung herausgearbeitet.

Das Modul 2 (Planungsebene) wurde im Jahr 2020 durch das Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, erstellt. Es hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklungsplanung durch ein Fokussieren auf den historisch wertvollen Baubestand und die überlieferte Stadtstruktur anzureichern. Es wurden der Handlungsbedarf ermittelt sowie Leitlinien und Handlungsempfehlungen formuliert. Im Modul 2 wurden auch Maßnahmen und Objekte herausgearbeitet, die im Rahmen des Moduls 3 (Umsetzung) vertieft untersucht werden.

Städtebauliche Struktur

Die in den meisten Bereichen unverändert erhaltenen historischen Straßen- und Platzräume prägen noch heute die Stadtstruktur Ostheims. Auch die vorhandenen Raumkanten sind bereits im Urkataster dokumentiert und sind eines der wichtigsten Kriterien für den Erhalt des Stadtbildes. Bei Umbauten und Neu- sowie Ersatz-

bauten muss diese Raumkante unbedingt erhalten oder wieder hergestellt werden, vorhandene Lücken sind zu schließen. Bei der Stellung neuer Gebäude ist eine Orientierung an der Umgebungsbebauung unumgänglich.

Wichtige historische Platzräume in Ostheim sind die Marktstraße mit ihren beiden Aufweitungen, die Einmündung der Manggasse als alte Erschließungsstraße von Südosten in die Marktstraße und der dicht von giebelständigen Häusern umstandene Steinig.

Baustil und Baustruktur

Öffentliche Gebäude wie Rathaus und Kirchenburg repräsentieren die weltliche und kirchliche Autorität in der Stadt. Das Rathaus befindet sich im Zentrum der Marktstraße, die Kirchenburg dominiert seit langem die Stadtsilhouette und ist ein identitätsstiftendes Bauwerk für Ostheim.

Die Adelssitze (sog. „Schlösser“) verteilen sich im Stadtgebiet, meist entlang der Marktstraße. Noch heute sind sie teilweise mit einer besonderen Nutzung belegt (z.B. das Orgelbaumuseum im Hansteinschen Schloss), andere Anwesen bedürfen jedoch der Sanierung und es gilt, eine angemessene Nutzung zu finden.

Prägend für die Stadt sind seit jeher die großen Bürgerhäuser in der Marktstraße und zahlreiche größere Ackerbürgerhöfe (Mehrseithöfe, z.B. südliche Marktstraße). Jedoch gibt es auch Quartiere, in denen zahlreiche Kleinstbetriebe und Kleinhandwerker zu einer sehr engen Bebauung auf kleinen Grundstücken führte.

Historische Grünräume

Als ein wichtiger historisch überlieferter Grünraum außerhalb der Stadtmauern ist der Uferbereich der Streu nennen. Hier sind beide Uferseiten dicht mit Bäumen und Sträuchern bestanden und bilden so einen attraktiven Abschluss des historischen Stadtrandes im Süden. Im Norden sind noch Grünflächen am Tanzberg, der Kirchenburg und dem Friedhof vorhanden, die als nördliche Zäsur zwischen Altstadt und neueren Wohnbaugebieten erhalten bleiben sollen.

Im späteren 19. Jahrhundert wurde die Allee aus Akazien und Kastanien in der Marktstraße angelegt, die den platzartig aufgeweiteten Straßenraum gliedert und wesentlich zur Attraktivität der heutigen Durchgangsstraße beiträgt.

Ein wiederkehrendes historisch überliefertes Motiv in Ostheim ist die Gartenfläche in Zusammenhang mit den früheren Adelshöfen (bzw. wichtigem Gebäude / Gebäude mit besonderer Funktion wie dem Amtshaus). Diese Grünflächen waren früher oft mit Bäumen bestanden, heute ist noch eine Eiche als Naturdenkmal vor der Paulinenstraße 21 (ehemals Münze, heute Sparkasse) erhalten.

§ 3 Städtebauliche Gestaltungsziele, Baukörper

(1) Die Vorhaben haben sich am Bestand der unmittelbaren Umgebung zu orientieren und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in das einheitlich gewachsene Stadtbild einzufügen.

(2) Maßstab der Baukörper: Neu- und Umbauten müssen sich an der vorhandenen Bebauung ausrichten. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Baukörpers, die Anzahl der Geschosse, die Dachform und –neigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes, die Erschließung sowie den Hofabschluss zur Straße.

(3) Bei Neubauten ist die Geschlossenheit der Straßen und Platzräume zum öffentlichen Raum zu wahren. Die vorhandene Parzellenstruktur ist in ihrer Auswirkung auf die Baustruktur und das Straßenbild zu erhalten. Breite und Tiefe der Bauten müssen sich an den vorhandenen Gebäudeabmessungen orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt.

(4) Die Hofanlagen sind in ihrer ursprünglichen Grundstruktur zu erhalten. Die ursprüngliche Aufteilung in Hauptgebäude, Nebengebäude und Hof muss ablesbar bleiben. Der Abriss untergeordneter Nebengebäude ist mit dem Sanierungsbeauftragten und den Denkmalbehörden abzustimmen.

(5) Anbauten sind den Hauptgebäuden in der Höhe und Gestaltung deutlich erkennbar unterzuordnen.

3. ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG
3.1 DACH



Satteldach



Krüppelwalm an historischem Gebäude

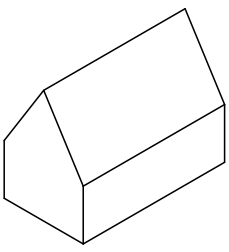


Mansarddach

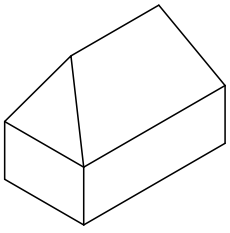
Zulässiges Farbspektrum



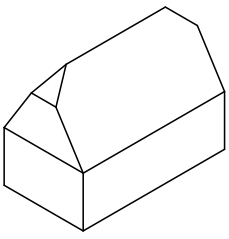
Dachtypologien



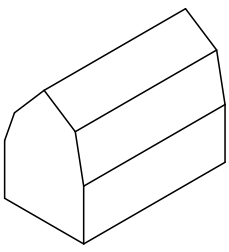
Satteldach



Walmdach



Krüppelwalm



Mansarddach

Die historische Dachlandschaft Ostheims wird grundsätzlich durch das symmetrische, geneigte Dach geprägt. Charakteristisch ist eine einfache Sattel- oder Walmdachkonstruktion (vielfach auch Krüppelwalm) sowie Mansarddächer. Die übliche Dachneigung beträgt zwischen 40 und 50°, ältere Gebäude weisen manchmal eine noch steilere Dachneigung auf.

Das Farbspektrum der Eindeckung bewegt sich dabei zwischen rot und rotbraun. Glänzende, glasierte oder engobierte („Beschichtung", die auf den ungebrannten Ziegel aufgebracht wird, um eine geschlossene, glänzende Oberfläche zu erzielen) Deckungen kommen in der historischen Dachlandschaft nicht vor und beeinträchtigen das gewachsene Stadtbild negativ.

Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe der Eindeckungen nicht beeinträchtigt werden.



Negativbeispiel: Glänzende Deckung in unpassender Farbe

§ 4 Dachformen

(1) Zulässige Dachformen sind Satteldach, Walmdach (auch Krüppelwalm) und Mansarddach. Die Dächer sind symmetrisch auszuführen, d.h. die Dachneigung ist für beide Seiten gleich auszuführen, der First liegt mittig. Bei denkmalgeschützten und Stadtbildprägenden historischen Gebäuden sind vorhandene Dachformen wie z.B. Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zu erhalten bzw. bei Sanierungsmaßnahmen wiederherzustellen.

(2) Dächer sind mit einer Dachneigung von 40° bis 58° auszuführen.

(3) Für Nebengebäude und Anbauten, bei untergeordneten Gebäuden und Nebenanlagen an wenig einsehbaren Bereichen sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

(4) Flachdächer sind lediglich für kleinere, untergeordnete Dachflächen, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden, zulässig.

§ 5 Dachdeckung

(1) Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind Farben im Spektrum rot – rotbraun zulässig.

(2) Es sind ausschließlich matte Dachziegel zu verwenden. Historische Dachziegel sind nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Neue Deckungen haben sich am bisherigen Bestand zu orientieren. Es sind Biberschwanz- oder Falzziegel sowie fränkische Rinnenziegel zu bevorzugen. Die Dacheindeckung ist je Gebäude in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten

(3) Nicht zulässig sind glänzende, engobierte, glasierte Ziegel sowie Ziegel in einer Farbe außerhalb des Spektrums rot – rotbraun.

(4) Dachgauben sind in der Deckung des Hauptdaches auszuführen.

(5) Für kleinere, untergeordnete Anbauten sind zusätzlich nicht glänzende Bleche (Kupfer oder Titanzink, jeweils als Stehfalz) zulässig



Historische Dach- und Fassadendetails



Knappe Dachüberstände



Überdeckung eines stadttypischen Laubengangs

Die Dachabschlüsse sind einfach und meist schmucklos, Traufe und Ortgänge sind knapp ausgebildet. Ein ausladender Dachüberstand als Wetterschutz ist nicht üblich und nur im Einzelfall bei Sonderformen wie z.B. der Überdachung eines regionaltypischen Laubengangs zu finden.

Mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird eher sparsam umgegangen, so dass die Dachlandschaft in sich geschlossen und harmonisch - ruhig wirkt. Gauben werden in der Regel als untergeordnete Bauteile in der Dachfläche eingesetzt.

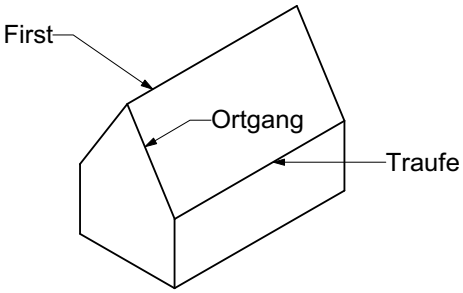
§ 6 Dachdetails

(1) Traufe und Ortgang sind mit einem regionaltypisch geringen Überstand von maximal ca. 20-30 cm auszubilden. Bei denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden sind die charakteristischen Trauf- und Ortgangüberstande zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Trauf- und Ortgangausbildungen sind an der Konstruktion und Gestaltung der historischen Hauptgebäude zu orientieren. Traufgesimse sind aus Holz, Stein oder Putz herzustellen.

(2) Nicht zugelassen sind die Verwendung von Ortgangziegeln und die Ausbildung von Ortgängen in glänzendem Blech oder Kunststoff.

(3) Dachrinnen und Fallrohre sind in Titanzink oder Kupfer auszuführen. Nicht zugelassen ist Kunststoff als Material. Farbige Anstriche von Dachrinnen und Fallrohren sind nicht zulässig.

Dachelemente





Negativbeispiel: Dach durch Gauben überformt, nicht passendes Pultdach mit Metalldeckung



Negativbeispiel: Untypische Deckung und Dachgestaltung

3.2 DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN



Satteldachgauben

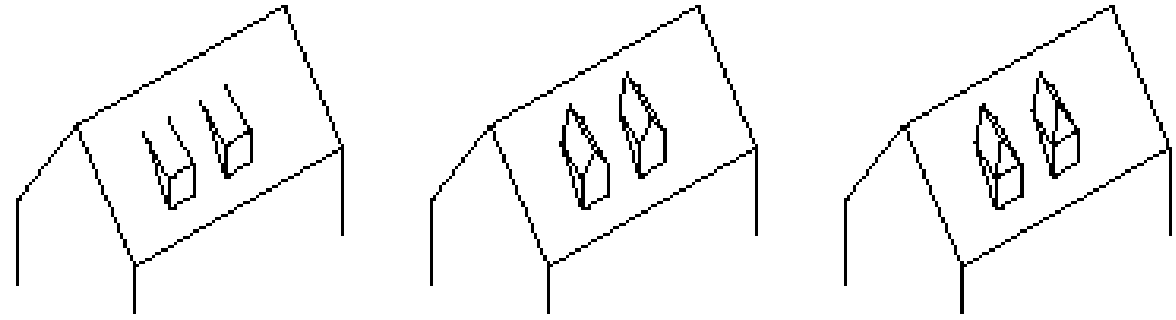


Schleppgauben



Rathaus mit repräsentativem Turm

Typische Gaubenarten



Schleppgauben | Satteldachgauben | Walmdachgauben

Gauben, Dacheinschnitte

In früheren Zeiten war der Dachboden in der Regel nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und diente z.B. als Trockenboden. Die Belichtung und Belüftung der Dachräume erfolgte deshalb meist über die Giebelseite, größere Dachgauben sind bei historischen Gebäuden eher selten. Gerade die mittelalterlich geprägten Anwesen verzichten nahezu komplett auf Dachaufbauten. Repräsentative Gebäude, die ab der Renaissancezeit entstanden oder umgebaut wurden, verfügen manchmal über repräsentative Gauben oder Zwerchgiebel. Diese sind jedoch als Sonderform zu betrachten.

Gauben waren in der Regel knapp dimensioniert und ordneten sich der Dachfläche des Hauptdaches unter. Meist handelt es sich um traufnahe kleine Satteldach- oder Schleppgauben.

Im historischen Kontext sind auch großflächige Öffnungen in der Dachfläche, z.B. durch Einschnitte für Dachterrassen oder Balkone, nicht überliefert.



Negativbeispiel: unpassende Gauben verfremden das Gebäude

§ 7 Dachaufbauten und Einschnitte

(1) Zugelassen sind Satteldachgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben. ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 38°. Bei denkmalgeschützten und stadtbildprägenden historischen Gebäuden sind vorhandene Gauben (auch Sonderformen wie z.B. Zwerchgiebel) zu erhalten bzw. bei Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten zulässig.

(2) Nicht zulässig sind Gaubenbänder.

(3) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite darf 50% der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Breite der Gaubenfenster darf maximal 80% der Breite der Fassadenfenster betragen.

Der Mindestabstand von Dachaufbauten und Dachliegenfenster beträgt:

untereinander	1,25 m
zum Ortgang	1,25 m
zum First	0,5 m
zur Traufe	0,25 m

(4) Gauben sind in einem stehenden Format auszuführen.

(5) Dachgauben sind traditionell zu bekleiden (Holzschalung, Putz, Schiefer), als Verblechung ist Kupfer oder Titanzink zulässig. Bei Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden im Ensemble sind Verblechungen nicht zulässig.

(6) Dachliegefenster sind nur in begründeten Fällen und nur auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Größe von maximal 0,85 x 1,5 m zulässig, eine Reihung ist nicht zulässig.

(7) Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalls zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Dabei müssen Dacheinschnitte im Maßstab und Proportion für Gebäude und Dachfläche gestalterisch verträglich sein und dürfen eine Einzelgröße in der Breite von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Ein gestalterisch angemessener Mindestabstand zu Ortgang, Traufe und First ist einzuhalten.

(8) Schornsteine und Kamine müssen auf dem Dach im First oder in Firstnähe am Dach austreten. Die Verkleidungen sind aus Naturschiefer, Klinker, Putz oder Kupfer sowie Titanzink zu gestalten. Außenliegende Edelstahlkamine sind giebelseitig und in Firstnähe anzubringen, jedoch nicht auf der Straßenseite. Bei Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden im Ensemble sind Verblechungen nicht zulässig.

3.3 AUSSENWÄNDE, FASSADEN



Typische Putzfassade



Putz / Fachwerk



Putzfassade mit Natursteinsockel bzw. Sockelgeschoss.



Fachwerk mit Erdgeschoss in Naturstein

Typisch ist eine massive Bauform mit geneigtem Dach. Die Außenwände bilden in der Regel eine klare Grundform auf rechteckigem Grundriss ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge.

Die Verwendung heimischer Baumaterialien prägt das Erscheinungsbild der Gebäude.

Charakteristisch für das Ortsbild sind:

- (Sicht-)Fachwerkkonstruktionen
- verputzte Lochfassaden

Die Gewände der Fenster und Türen bestehen traditionell aus Naturstein (bei Fachwerk: Holz) oder sind farblich abgesetzt. Hier kommen vorwiegend heimische Steine wie Buntsandstein oder Muschelkalk zum Einsatz.

Großflächige Einblechungen oder Fassadenteile in nicht massiver Konstruktionsweise (z.B. Stahl - Glas - Elemente) sind allenfalls als untergeordnete Bauteile im historischen Kontext zu verwenden.

Eine Sockelausbildung ist eher die Ausnahme, besonders bei den typischen Putzfassaden ist der Sockelbereich nicht eigens ausgebildet. In Ostheim sind einige Natursteinsockel bzw. Sockelgeschosse, meist in Muschelkalk oder Rotsandstein - zu finden.

Eine Verkleidung der Sockel- oder Erdgeschosszone mit modernen oder untypischen Materialien (z.B. Fliesensockel) stören das Stadtbild nachhaltig. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sollten diese Verkleidungen zurückgebaut werden.



Negativbeispiel: Erdgeschoss mit Fliesenverkleidung

§ 8 Außenwände und Fassaden

(1) Außenwände sind zu verputzen. Dies gilt nicht für bestehende Sichtfachwerke oder Naturstein. Für Nebengebäude sind Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, mit Holz verschalt oder beplankt zulässig.

(2) Vorhandene, unverputzte Sichtfachwerke sind zu erhalten und fachgerecht zu sanieren.

(3) Putzfassaden sind einheitlich als Glattputz ohne Absätze oder Materialwechsel auszubilden. Zugelassen sind Sockelausbildungen und angeputzte Fensterfaschen.

(4) Gemusterte, dekorative modische Putze und Verkleidungen mit ortsunüblichen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind gemusterte, grob strukturierte Flächen, wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze bzw. Strukturbeton. Scheinfachwerk (vorgeblendetes oder aufgemaltes Fachwerk) ist nicht zulässig.

(5) Zugelassen sind Gebäudesockel in Naturstein und Putz. In Naturstein ausgeführte Sockel sind zu erhalten oder zu verputzen.

(6) Nicht zugelassen sind Fliesen- und Keramiksockel sowie Sockelverkleidungen in Metall und Kunststoff. Nicht zulässig ist eine vollflächige Verkleidung des Erdgeschosses z.B. mit Fliesen oder Kunststoffen.

(7) Lichtelemente an der Fassade, die nicht im Zusammenhang mit der Genehmigung von Werbeanlagen zu beurteilen sind, sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Nicht zugelassen sind Lichterketten, buntes Licht, bewegtes Licht und Lampen mit Werbung mit Ausnahme der jährlichen Advents- und Weihnachtszeit in unmittelbarer Verbindung mit weihnachtlicher Dekoration. Ausnahmen sind nur für einen befristeten Zeitraum zulässig.

.

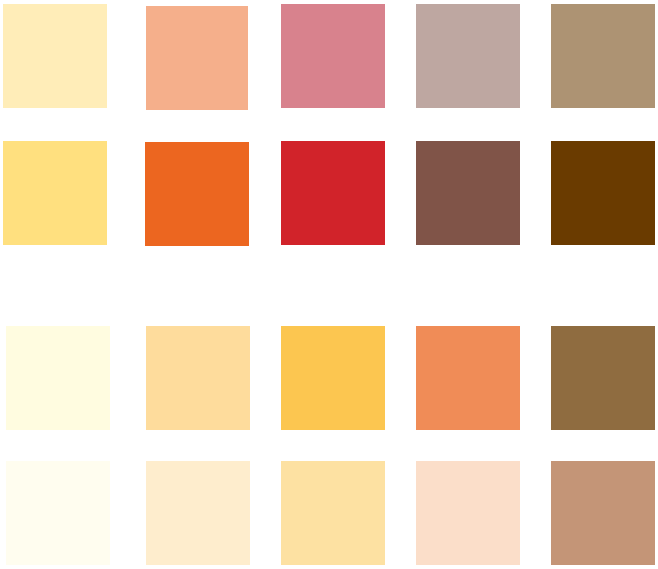


Fassaden in hellen gedeckten Farben



Fachwerk, Naturstein und Putz in harmonischer Farbgebung

Spektrum möglicher Fassadenfarben



Putz und Farbe

Der Farbgebung der Fassaden kommt eine wichtige Aufgabe beim Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes eines Straßenzuges bzw. eines gesamten Quartiers zu. Die Farbgestaltung der Fassaden verleiht einzelnen Straßenzügen und Teilbereichen der Stadt ihre individuelle Prägung. Farbakzente in der Fassade werden lediglich durch Fenster- und Türgewände, die farbige Gestaltung der Fensterläden oder manchmal durch Gesimse und Ecklisenen gesetzt (Schmuckfarben).

In einem Farbkonzept sollen für ein Gebäude die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt werden. Auch das Zusammenwirken von Farben benachbarter Gebäude und Bauteile ist zu beachten. Bei der Neugestaltung einer Fassade ist somit die Berücksichtigung der umgebenden Bebauung unerlässlich.

Traditionell werden Mineral- und Pflanzenfarben mit ihren typischen Farbspektren verwendet. Die Farbigkeit dieser Pigmente geht auf die in der Region vorkommenden mineralischen Erden oder Pflanzen zurück und bilden so das traditionelle, authentische Erscheinungsbild eines Gebäudes im Zusammenspiel mit Naturstein, Holz und Tonziegeln ab.

Die modernen Industriefarben wirken oft zu „rein“ und somit künstlich. Störend für das Ensemble und somit zu vermeiden ist somit eine Farbgebung der Gebäude in modernen oder kühlen Farbtönen sowie eine auf moderne Wirkung ausgelegte, betont auffallende Farbgebung. Auch Beschriftungen und Werbeanlagen sollen in das Farbkonzept des gesamten Anwesens mit einbezogen werden.

§ 9 Farbgebung

(1) Jedes Gebäude muss farblich auf seine Einpassung in die Umgebung abgestimmt werden. In einem Farbkonzept sind alle Bauteile und Ausstattungsgegenstände (z.B. Fensterläden, Werbeanlagen) eines Anwesens aufeinander abzustimmen.

(2) Zulässig sind Farben aus dem Spektrum der Mineral– und Pflanzenfarben auf Putz und eingefärbten Putzen. Es sind helle und gedeckte Farben zu wählen. (Farbton mit einem Helligkeitswert von mind. 85%). Das Anbringen von Farbmustern kann von der Stadt verlangt werden.

(3) Flächige Farbanstriche auf Naturstein sind unzulässig. Ausgenommen sind Anstriche auf Fenster- und Türgewänden sowie der Substanzerhaltung dienende Anstriche oder Beschichtungen.



Negativbeispiel: unpassende Farbgestaltung, zu moderne Gestaltungselemente prägen die Fassade

3.4 FENSTER



Lochfassaden prägen das Stadtbild



Lochfassade im Fachwerk



Rhythmische Fassadengliederung mit stuckierten Fensterschürzen

Fensterausbildung

Prägend ist - unabhängig von der Art der Konstruktion - die Lochfassade mit eher kleineren Fenstern und deutlich stehenden Fensterformaten in gleichmäßiger Reihung. Lochfassade bedeutet, dass der Anteil der Öffnungen (Fenster, Türen, Tore...) deutlich geringer ist als der Anteil der geschlossenen Wandfläche.

Die Fensteröffnungen sind in einer traditionellen Fassade überwiegend gleich groß. Für größere oder repräsentative Räume kann eine Doppelung der Fensterformate vorkommen (sog. Stubenfenster).

Das Ortsbild störend sind z.B. größere oder unterschiedlich dimensionierte Fensterflächen, liegende Fensterformate und großflächige, auch über mehrere Geschosse reichende Öffnungen der Fassade im Eingangsbereich, z. B. Glasbausteine zur Belichtung des Treppenhauses.



Negativbeispiel: nicht abgestimmte, unpassende Fassadengestaltung

§ 10 Wandöffnungen

(1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen in den Außenwänden müssen deutlich den Charakter einer Lochfassade haben, d.h. der Anteil der Wandöffnungen muss deutlich geringer sein als der der Wandflächen.

(2) Wandöffnungen sind so anzuordnen, dass die Wandflächen rhythmisch gegliedert werden. Öffnungen sind überwiegend gleich groß zu gestalten.

(3) Nicht zulässig sind Fensterbänder sowie Fenster über Eck. Über zwei Geschosse reichende Wandöffnungen oder flächige Fassadenverglasungen sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden ausgeschlossen.



Sprossenfenster mit Fensterläden

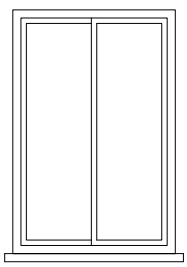


Sprossenfenster in Fachwerk

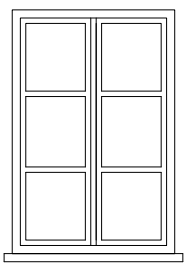


Sprossenfenster mit Putzfasche

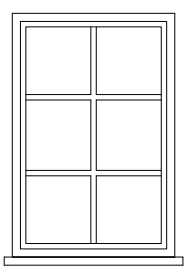
Typische Fensterformen

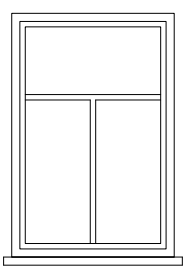


Zweiflügelfenster



Zweiflügelfenster
mit Sprossenteilung





einflügelige Fenster mit konstruktiver Sprossenteilung:
Sprossen Galgen

Fensterausbildung

Format, Teilung und Material eines Fensters sind wesentliche Gestaltungselemente der Fassade und beeinflussen, zusammen mit Läden, Rollläden, Markisen etc. die Wirkung eines Gebäudes auf das Ortsbild maßgeblich. Der Ausgestaltung der Fenster kommt bei Sanierungsmaßnahmen und Neubauten somit eine große Bedeutung zu. So können z.B. historische Fenster als Kastenfenster ertüchtigt werden, um den energetischen Anforderungen zu genügen und trotzdem das historische Erscheinungsbild zu bewahren.

Die Fenster haben traditionell ein stehendes Rechteckformat, sie sind üblicherweise zweiflügelig und haben oft eine Sprossenteilung oder sind als Galgenfenster ausgeführt. Historisch überliefert sind auch vierflügelige Fenster (sechsteilig).

Die Fenster in Putz- und Natursteinfassaden sind meist mit Steingewänden, bei Fachwerkgebäuden mit Holzbekleidung, eingefasst und oft zum Schutz mit Klappläden (Schlagläden) aus Holz ausgestattet.

Typisch sind weiß, grau oder in gedeckten Farben gestrichene oder naturbelassene bzw. lasierte Holzfenster mit schlanken Profilen. Fensterprofile können auch als Schmuckelement farblich gestaltet sein.



Negativbeispiel: nicht abgestimmte, unpassende Fassadengestaltung

§ 11 Fensterausbildung

(1) Fensteröffnungen sind rechteckig in stehendem Format auszuführen.

(2) Fenster dürfen weder in den Sockel noch in die Dachfläche einschneiden.

(3) Einzelfenster mit einem Rahmenaußenmaß von mehr als 0,85 m Breite sind grundsätzlich mehrflügelig auszuführen oder vertikal glasteilend zu gliedern. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster („französische Fenster“) müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.

(4) Als Materialen sind Holzfenster zulässig. Bei Neubauten innerhalb des Denkmalensembles sind zusätzlich Fenster aus Verbundmaterialen (z.B. Holz – Alu – Fenster) zulässig. Außerhalb des Denkmalensembles sind neben Holzfenstern auch Verbundmaterialien (Holz- Alu – Fenster) sowie Kunststofffenster mit schmaler Profilierung sind zulässig. Die Abgrenzung des Ensembles ist im Lageplan ersichtlich. Der Stulp darf bei den üblichen Fensterformaten maximal 10,5 cm stark sein. Alle anderen Profile müssen im Verhältnis dazu entsprechend schlank ausgeführt werden.

(5) Für die Fensterprofile sind gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben sind untersagt. Die Farbe der Fensterprofile ist auf die Gestaltung der Fassade abzustimmen. Das Anbringen von Farbmustern kann von der Stadt verlangt werden.

(6) Glasbausteine, Strukturglas und Butzenscheibenimitationen sind nicht zulässig.

(7) Die Fenster der straßenseitigen Fassaden bzw. alle von der Straße sichtbaren Fenster sind durch Gewände oder aufgemalte Faschen farbig von der Fassade abzusetzen. Dies gilt nicht für sichtbare Fachwerkkonstruktionen.

(8) Nicht zugelassen sind Beklebungen der Fensterflächen.

(9) Zum Sonnen- und Wetterschutz sind vorrangig Schiebe- oder Klappläden zu verwenden. Historische Fensterläden sind, soweit möglich, zu erhalten.

(10) Rollläden und Außenjalousien sind nur dann zulässig, wenn sie unter Putz eingebaut werden. Sie sind der Farbe der Fassade anzupassen. Die Führung des Rollos hat fassadenbündig in der Fensterleibung zu erfolgen. Rollläden oder Außenjalousien, deren Konstruktion in der Fassade sichtbar sind, sind nicht zulässig.



Schaufenster auf die Fenster abgestimmt



Schaufenster in stehendem Format


Eingänge und Schaufenster auf die Fenster abgestimmt

Schaufenster

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

Beim Einbau von neuen Schaufenstern in Ladengeschäften ist die Form und Lage auf die vorhandene Fassade abzustimmen.

Untypisch sind großflächige Verglasungen, z.B. als Fassadenelemente ohne sichtbare Teilung. Solch eine moderne Gestaltungsweise der Fassade kann nicht nur den Charakter eines Gebäudes, sondern des gesamten Straßenzuges negativ verändern.



Negativbeispiel: nicht abgestimmte, unpassende Fassadengestaltung

§ 12 Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss in stehenden bis quadratischen Formaten zulässig. Ihre Breite darf jeweils 2,0 m nicht überschreiten. Bei der Festlegung der Breite ist auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen Bezug zu nehmen bzw. die Fensterfläche entsprechend konstruktiv zu gliedern

(2) Bezüglich Farbe, Material und Gestaltung von Schaufenstern gelten die gleichen Bestimmungen wie für Fenster (siehe §11 Nr. 4 bis 8). Zusätzlich sind beschichtete Metallrahmen (nicht eloxiert o.ä.) möglich.

3.5 VORDÄCHER, BALKONE, LOGGIEN



Historischer Laubengang



Balkon im Stil eines historischen Laubengangs



Moderne, unauffällige Eingangsüberdachung im historischen Stadtkern

Vordächer sind im zentralen Stadtbereich im Rahmen der traditionellen Bauweise so gut wie nicht zu finden. Meist tritt man ohne privaten Vorbereich vom Haus direkt auf die Straße. Auch bei Eingängen mit Treppenaufgang (hochgelegenes Erdgeschoss) wird in der Regel auf ein Vordach verzichtet. Bei den landwirtschaftlich geprägten Hofstellen wird die Hauseingangstüre nicht eigens hervorgehoben, wichtiger ist die Gestaltung des gesamten Hofeingangs mit Toranlagen.

Sowohl die Stadthäuser als auch die Wohnhäuser der landwirtschaftlich geprägten Anwesen verfügen üblicherweise nicht über einen Balkon.

Vordächer, Balkone und Terrassen wurden meist in späterer Zeit angebaut.

Umso wichtiger ist es, dass eventuell nachträglich hinzugefügte Elemente den Charakter des Gebäudes nicht verfremden und sich der vorhandenen, überlieferten Gestaltung unterordnen.

Oftmals wirken neue Anbauten wie Balkone oder Vordächer durch die Verwendung von modernen Materialien (Kunststoffen) oder ortsfremden Gestaltungen störend im Stadtbild. Untypisch sind Elemente wie Kunststoff, Glas oder Metall als dominierende Materialien für den Eingangsbereich sowie flächige Balkonverkleidungen aus Kunststoff oder Metall.



Negativbeispiel: unpassende Balkonbrüstung und Kunststoffüberdachung

§ 13 Vordächer und Eingangsüberdachungen

(1) Vordächer und Eingangsüberdachungen sind in ihrer Maßstäblichkeit als untergeordnetes Bauteil dem Hauptgebäude anzupassen.

(2) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung ist nicht zulässig.

(3) Markisen sind nicht zulässig.

§ 14 Balkone, Erker, Loggien, Terrassen

(1) An Straßenfassaden ist die Neuerrichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen, Lauben, Erkern und Wintergärten nicht zulässig, an den übrigen Gebäudeseiten nur mit einem Mindestabstand von 2 m zu den straßenseitigen Gebäudeecken.

Bestehende historische Laubengänge sind zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren.

(2) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung z.B. von Überdachungen oder Brüstungen, ist nicht zulässig.

3.6 WERBEANLAGEN UND FASSADENDETAILS



Fassadenbeschriftung


Fassadenmalerei



Werbeausleger als geschmiedetes Nasenschild

Werbeanlagen

Werbeschilder und Schriftzüge an der Fassade sind bei Ladengeschäften und Gastronomiebetrieben ein wichtiger Teil des Außenauftritts, jedoch sind gerade im historischen Umfeld die Belange des Ortsbildes höher zu bewerten als der Wunsch nach möglichst auffälligen Werbeanlagen.

In früherer Zeit wurden Beschriftungen oft plastisch in die Putzfassade eingebettet. Im historischen Umfeld sind Schriftzüge und Logos als auf die Wandfläche aufgemalte oder aufgesetzte Buchstaben aus Metall, Stuck oder Glas mit dezenter Beleuchtung passend.

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

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

Sonstige Schmuckdetails an der Fassade

Schmückende Details findet man z.B. an einigen Gebäuden aus der Barockzeit wie waagerechte Gliederungselemente, Fensterschürzen, Ecklisenen oder Traufgesimse mit friesartigen Ornamenten.

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



Negativbeispiel: unruhige Fassade durch nicht abgestimmte Werbeelemente

§ 15 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind nur Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 30 x 30 cm nicht überschreiten.

(2) Werbeanlagen dürfen nur aus auf der Fassade aufgemalten oder vor der Fassade liegenden nicht selbst leuchtenden einzelnen Schriftzeichen bis 40 cm Höhe bestehen und nur einzeilig horizontal im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschoss-Fenster und Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

(3) Werbeanlagen dürfen wichtige konstruktive und gestalterische Merkmale des Gebäudes bzw. der Fassade, auch historische Zeichen und Inschriften, nicht verdecken.

(4) Ausleger sind zulässig, wenn es sich um künstlerisch gestaltete, handwerklich gefertigte, die Durchsicht nicht wesentlich hemmende Hinweisschilder in der Art historischer Wirtshausschilder (Nasenschilder) handelt.

(5) Farbe, Schrift und Zeichen der Werbeanlagen sind auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abzustimmen.

(6) Zugelassen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Betriebs- und/oder Ladenräume). Ausgenommen sind Hinweise durch Sammelhinweissysteme (Beschilderungssysteme der Kommune.

(7) Nicht zugelassen sind Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben. Nicht zugelassen sind selbstleuchtende durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsellicht und Anlagen mit Blendwirkung. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Schaufenster angebracht sind. Nicht zugelassen sind bewegliche Werbeträger, wie z.B. Fahnen (auch als Aufsteller), Windräder, Ballons. Nicht zugelassen sind Beklebungen von Schaufenstern von innen oder außen.

(8) Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

(9) Schaukästen und Tafeln für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Aushangs von Speise- und Getränkekarten dürfen an den jeweiligen Gebäuden angebracht werden, wenn die Ansichtsfläche der Schaukästen 0,25 m^2 nicht überschreitet und sie aus der Gebäudeflucht um nicht mehr als 15 cm hervortreten.

3.7 AUSSENGASTRONOMIE



Beispiel für gut gestaltete Außengastronomie: Place de Vouvray in Randersacker)

Im Stadtkern von Ostheim profitieren die Läden und Gastronomiebetriebe von der lebendigen Atmosphäre in der Marktstraße und nutzen die öffentlichen Bereiche vor dem Gebäude für die Außenwerbung oder Außengastronomie. Besonders der Außengastronomie kommt demnach eine hohe Bedeutung für das Stadtbild zu.

Die Abstimmung der Möblierung eines Gastronomiebetriebs hinsichtlich Farbe und Materialwahl auf die Fassade des eigenen Gebäudes und der Nachbarbebauung ist unerlässlich. Oft soll der Gastronomiebereich zum Schutz der Gäste vom Verkehr durch Sichtschutzelemente abgetrennt werden. Diese Elemente haben jedoch eine deutliche Wirkung auf das öffentliche Straßenbild und müssen somit in ihrer Dimension und Gestaltung begrenzt werden.

§ 16 Außengastronomie

(1) Das Aufstellen von Tischen, Stühlen, Bänken, Pflanzkübeln und -trögen sowie sonstiger Elemente im Straßenraum ist mit der Stadt Ostheim abzustimmen und bedarf der Genehmigung der Stadt. Sie dürfen die Einheitlichkeit der Straßen- und Platzgestaltung nicht stören und sind auf die Gebäudegestaltung abzustimmen.

(2) Als Möblierung für die Außengastronomie sind Tische und Stühle in Holz- und Metallkonstruktionen zulässig. Plastikmöbel sind nicht zulässig.

(3) Sonnenschirme für Außengastronomie sind einheitlich pro Betrieb nur in hellen, dezenten Farben in Holz -oder Metallkonstruktion zulässig, die auf die Außengestaltung des Gebäudes abgestimmt sind. Werbende Schriftzüge auf Sonnenschirmen müssen sich in Farbe und Größe der Gesamtgestaltung unterordnen und sind nur auf den Volants der Schirme zulässig.

(4) Die Errichtung von Podesten zur Unterbringung der Möblierung von Außengastronomie ist nicht zulässig.

(5) Zulässig sind Abgrenzungen der Außengastronomiefläche vom öffentlichen Straßenraum in Form von Pflanzkübeln, die nach einer zwingend erforderlichen Abstimmung mit der Stadt Ostheim aufgestellt werden können. Die Pflege der Bepflanzung obliegt dem gastronomischen Betrieb. Sonstige Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

Negativbeispiel: Außengastronomie - wird ergänzt

3.8 TÜREN UND HAUSEINGÄNGE



Haustüre aus Holz mit Außentreppe



Traditionelle Eingangstüre in Holz mit Glasausschnitt



Repräsentativer Hauseingang: Tor aus Holz

Türen und Eingänge

Traditionelle Eingangstüren sind überwiegend aus Holz, sie haben über der eigentlichen Eingangstüre oft einen Glasausschnitt zur Belichtung des Eingangbereichs oder in die Holztüre eingepasste Glasausschnitte zur Sichtkontrolle und Belichtung.

Besonders repräsentative Gebäude haben ornamental eingefasste Eingangsbereiche aus Naturstein.

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

Bei der Verwendung von Naturstein ist einheimischer Stein wie Buntsandstein oder Muschelkalk zu verwenden.



Negativbeispiel: Glasbausteine und strukturiertes Glas prägen den Eingangsbereich

§ 17 Haus- und Hoftüren, Tore

(1) Straßenseitige Haustüren müssen in Holz, Stahl bzw. Holz-Glas-Kombinationen ausgeführt werden. Belichtungsausschnitte mit Drahtglas sind nicht zulässig. Bei Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden im Ensemble sind nur Holztüren bzw. Holz-Glas-Kombinationen zulässig.

(2) Tore und Eingangspforten sind in Holz auszuführen. Tragende Konstruktionen aus Stahl sind nur dann zulässig, wenn sie von außen als solche nicht erkennbar sind. Zulässig sind handwerklich gefertigte Toranlagen (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen. Mauerpfeiler von Toranlagen sind in Naturstein oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

(3) Garagentore auf der der Straße zugewendeten Gebäudeseiten sind in Holz auszuführen. Bei Einfahrten ab 4 m Breite sind die Tore baulich zu unterteilen.

(4) Nicht zugelassen sind für Tür- und Toranlagen durchlässige Gitterkonstruktionen mit Sichtblenden aus Kunststoff oder Bespannungen sowie Anlagen mit Holzimitationen jeglicher Art.

3.9 EINFRIEDUNGEN, HOFABSCHLÜSSE



Traditionelle Eingangspforte



Hofabschluss mit Mauer und Hoftor



Lattenzaun als Hofabschluss



Metallzaun als Einfriedung zum Garten

Einfriedungen zum Straßenraum

Durch die weitgehend geschlossene, bis an die Straße heranreichende Bebauung spielen Einfriedungen im historischen Stadtkern für das Ortsbild meist keine prägende Rolle. Entweder gibt es eine geschlossene Baureihe, oder der Straßenabschluss wird durch die Toranlage zum Hof gebildet. Diese Toranlagen haben meist ein großes Einfahrtstor und eine separate Pforte für Fußgänger. Hoftore sind traditionell als Holzkonstruktion ausgeführt, aber es sind auch handwerklich gefertige Metalltore (Schmiedeeisen) zu finden.

Gemauerte Einfriedungen haben oft eine Überdachung bzw. Mauerabdeckung aus Ziegeln zum Schutz vor Witterungseinflüssen. Verkleidungen wie Fliesen sind an Einfriedungen ortsuntypisch. Bei der Verwendung von Naturstein ist einheimischer Stein wie Buntsandstein oder Muschelkalk zu verwenden.

Untypisch und das Stadtbild nachhaltig störend sind Torverkleidungen aus Kunststoff, in glänzenden grellen Farben oder eine bewusst moderne Gestaltung. Auch die Hinterspannung von Toren, z.B. mit Kunststoffen, ist dem historischen Ortsbild nicht angemessen.

Einfriedungen von Gärten

Einfriedungen von Gärten (oder zu anderen Grünräumen bzw. Nachbargrundstücken) erfolgen typischerweise durch einen einfachen Holzlattenzaun oder handwerklich gefertige Metallzäune. Maschendrahtzäune oder Stahlgittermatten als Grundstücksabgrenzung sind eher in den neueren Baugebieten zu finden, für den historische Stadtkern stellen sie keine geeignete Einfriedung dar und wirken, gerade ohne ausreichende begleitende Bepflanzung, störend. Auch Einfriedungen oder ein Sichtschutz aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen stellen einen deutlichen Fremdkörper im historisch gewachsenen Stadtbild dar.

§ 18 Einfriedungen

(1) Einfriedungen und Hofabschlüsse zum öffentlichen Straßenraum sind als Mauern aus Naturstein, als verputztes Mauerwerk mit Kronenabschluss, als Holzzäune mit senkrechter Lattung, oder als handwerklich gefertigte Metallzäune (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen mit senkrechten Stäben auszuführen.

(2) Einfriedungen gegenüber anderen Grundstücken, die von öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind mit natürlichen Materialien wie Holz, Naturstein bzw. in gedeckten Farben passend zur Gestaltung des Gebäudes auszuführen. Zulässig sind ebenso handwerklich gefertigte Metallzäune (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen mit senkrechten Stäben. Die Gesamthöhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

(3) Nicht zugelassen für alle Arten von Einfriedungen sind Verkleidungen aus Ziegelstein, Spaltriemchen, Betonpalisaden oder Faserzementplatten. Auch Jägerzäune und mit Waschbeton verkleidete Mauern sind unzulässig. Flächige Verkleidungen von Einfriedungen wie z.B. Bespannungen von Zäunen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ebenfalls Einfriedungen aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen.



Negativbeispiel: unpassendes Motiv für die Hofeinfahrt



Negativbeispiel: Hinterspannung

3.10 GRÜN IM STADTRAUM, GÄRTEN UND FREIFLÄCHEN



Fassadenbegrünung als prägendes Gestaltungselement



Garten und Pflasterweg in der Marktstraße



Innerstädtischer historischer Grünraum an der Kirchenburg



Historischer Grünraum an der Streu: Attraktives Wohnquartier

Fassadenbegrünung

Im eher steinernen Umfeld der dicht bebauten historischen Altstadt ist die Fassadenbegrünung ein wichtiges Gestaltungselement, um dem Stadtbild Leben zu verleihen und den Wechsel der Jahreszeiten auch im Stadtkern direkt erlebbar zu machen. Die Begrünung der Fassaden stellt eine flächensparende und relativ kostengünstige Maßnahme zur Aufwertung des Freiraums dar und trägt positiv zur Gestaltung des Stadtbildes bei.

In der Region sind sowohl selbstklimmende Pflanzen wie z.B. Wilder Wein als auch Schling- und Rankpflanzen, die ein Spalier an der Fassade als Kletterhilfe benötigen, verbreitet. Steht keine eigene Grünfläche vor der Fassade zur Verfügung, muss im öffentlichen Straßenraum für die Wurzelung der Kletterpflanzen ein entsprechendes Beet geschaffen werden.

Höfe, Gärten und Freiflächen

Private Grünflächen steigern die Wohnqualität und sind auch aus ökologischen Gründen von großer Bedeutung. Im historischen Stadtkern selbst gibt es nur wenige private Freiflächen, meist sind diese größeren Repräsentationsbauten (den sog. „Ostheimer Schlössern“) zugehörig.

Viele kleinere private Freiflächen sind durch Pflaster oder Asphaltbelag versiegelt, meist liegt dies an einer früheren landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung, die ein Befahren der Hoffläche notwendig machte. Bei Neugestaltungen von Freiflächen im privaten Bereich sind großflächige Versiegelungen heute nicht mehr gerechtfertigt und sollen zugunsten des Stadtklimas auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbare private Einfahrten und Hofflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum Stadtbild und sollen entsprechend gestaltet werden. Der Belag ist in Naturstein oder Betonstein in Natursteinoptik auszuführen.

Untypisch für die Region ist in den Gärten die Verwendung von Nadelgehölzen wie Thuja, sowie reine Ziergärten oder Rasenflächen ohne Funktionszuweisung. Auch die Ausbildung von Schottergärten mit Stein-, Schotter-, Kies- oder anderen Materialschüttungen wirkt störend auf das Stadtbild und ist besonders im Hinblick auf Klimaerwärmung und Artenschutz abzulehnen.

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

- Bäume für den Hof oder Hausgarten: v.a. traditionelle heimische Laubbaumarten (z.B. Sommer- oder Winterlinde) oder Obstgehölze
- Strauchpflanzungen: standortgerechte Blüten- und Fruchtgehölze, möglichst freiwachsend
- Fassadenbegrünung: v.a. Verwendung traditioneller arten wie Weinreben oder Rosen, Spalierobst
- Pflanzflächen: standortgerechte Stauden und einjährige Sommerblumen, in Anlehnung an traditionelle Bauerngärten

Historische Grünbereiche in Ostheim

Die historisch überlieferten Grünbereiche entlang der Streu, aber auch im Umfeld der Kirchenburg stellen wichtige, auf den öffentlichen Raum wirkende, bzw. von den Bewohnern nutzbare Grünbereiche dar. Sie sind Zeugen der historischen Stadtentwicklung und dienen der Verbesserung des Stadtbildes und des Stadtklimas.

§ 19 Bepflanzung, private Grün- und Freiflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf Terrassen, Höfe, Parkplätze, Zufahrten und Zugänge zu begrünen oder zu bepflanzen. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

(2) Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch dauerhafte Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Steingärten nach historischem Vorbild sind zulässig.

(3) Von öffentlicher Fläche einsehbare Zuwege, Einfahrten, Hof- und Restflächen sind mit Naturstein oder Betonsteinen in Natursteinoptik zu pflastern.

(4) Mülltonnen und Container sind im privaten Bereich – wenn möglich von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar – unterzubringen (z. B. in Wandnischen, Heckennischen oder hinter Rankgerüsten).

(5) Die Pflanzenauswahl für die privaten Hof- und Gartenflächen sind an der Artenvielfalt in heimischen Bauerngärten zu orientieren. Gebietsfremde Pflanzen (Neophyten) sind zu vermeiden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.



Negativbeispiel: Schotter, Kunstrasen

3.11 ENERGETISCHE SANIERUNG, SOLARE ENERGIE

Energetische Sanierung

Bei der energetischen Sanierung von ortsbildprägenden oder denkmalgeschützten Gebäuden ist es sinnvoll, ein Konzept aufzustellen, welches die Senkung des Energieverbrauches mit der Beibehaltung des Charakters der Bausubstanz in Einklang bringt.

Schwachstellen von Gebäuden aus einer Bauzeit vor den 1980er Jahren aus energetischer Sicht sind:

- fehlende Dämmung der Fassade, oftmals auch der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke und des Dachstuhls
- baukonstruktiv bedingte Wärmebrücken, z.B. Rolladenkästen
- auskragenden Geschossdecken für Balkone
- veraltete Heizanlagen, fehlende Dämmung der Leitungen
- teilweise noch Einfachverglasungen bei Fenstern und Türen

Um gezielt die Schwachstellen des jeweiligen Objektes beheben zu können, kann eine detaillierte Energieberatung sinnvoll sein. Die höchsten Energieverluste in Altbauten sind jedoch erfahrungsgemäß über die Außenwände sowie die Fenster zu verzeichnen. Eine energetische Sanierung der Außenhaut des Gebäudes senkt also die laufenden Kosten deutlich und leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO_2 Ausstoßes.

Fassadendämmung

Eine wichtige Maßnahme zur energetischen Modernisierung ist grundsätzlich die Dämmung der Fassade. Die Anbringung einer Außendämmung kann jedoch die Gestaltung der Fassade durch Verändern der Proportionen sowie Überdecken von prägenden Fassadendetails nachhaltig beeinträchtigen. Gerade bei denkmalgeschützten oder deutlich ortsbildprägenden Gebäuden mit historischen Fassadendetails ist von einer Außendämmung abzuraten.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer Innendämmung, die jedoch bauphysikalisch aufwändiger ist und somit einen höheren Planungsaufwand erfordert. Als Kompensation kann die Nutzung regenerativer Energien zur Deckung des restlichen Energiebedarfes dienen.

Nutzung solarer Energie

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

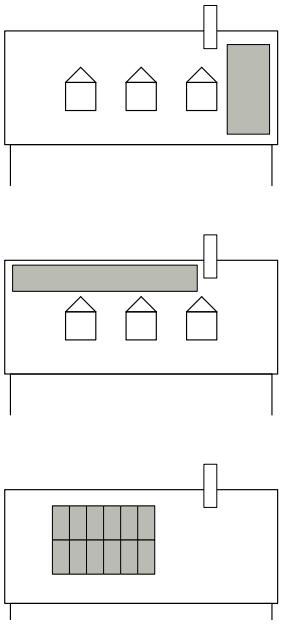
Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung tragen wesentlich zu einer Verbesserung der Energiebilanz bei Altbauten bei. Als Bestandteil der stationären Haustechnik leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien sowie zur CO_2 - Einsparung und sind somit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

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

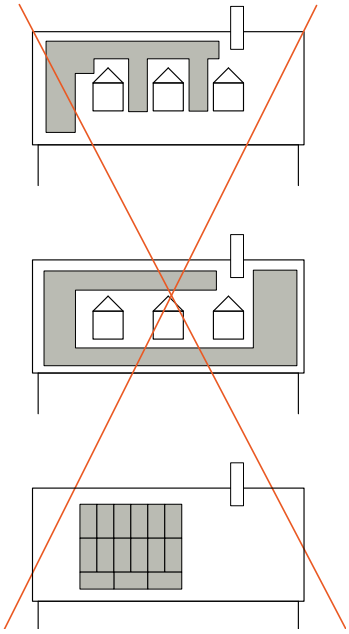
Generell ist im Bereich der historischen Altstadt ein sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) unerlässlich. Die Dachflächen sind nicht nur vom öffentlichen Straßenraum sichtbar. Die Topografie der Stadt erlaubt auch eine grundsätzliche Sichtbarkeit von oben, z.B. von der Kirchenburg aus. Somit ist es unerlässlich, grundsätzliche Regelungen zur Größe und Anordnung von Modulen zur solaren Energiegewinnung auf Dachflächen zu treffen.

Es ist darauf zu achten, dass die Module zusammenhängend und ohne Aussparungen oder Versätze und in gleichgerichteter Reihung angeordnet werden, um die gewünschte ruhige Dachlandschaft möglichst wenig zu stören. Eine sorgfältige Konzipierung der Modulanordnung ist zwingend notwendig, um das Bild einer ruhig gestalteten Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen.

Mögliche Anordnung von Modulfeldern



So nicht:



§ 20 Technische Einrichtungen an Dach und Fassade

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (Warmwasserbereitung, Stromerzeugung, Unterstützung des Heizsystems) sind nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalls auf den Dachseiten erlaubt, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsichtig sind.

Es sind nur schwarze und rote Module sowie Solardachziegel zulässig, auch die Unterkonstruktion ist nur in schwarz zulässig.

Es sind ausschließlich rechteckige Modulfelder in gleichmäßiger Reihung der Module ohne Aussparungen oder Versätze zulässig.

Bei Photovoltaikanlagen beträgt die Mindestgröße je Feld 8 m². Kleinere Felder von Photovoltaikanlagen sind nach Prüfung im Einzelfall zulässig.

Die Anordnung der Modulfelder hat firstparallel auf der jeweiligen Dachfläche zu erfolgen.

Alle Module sind gleich auszurichten. Ein Wechsel der Verlegerichtung (hochkant / quer) ist innerhalb einer Dachfläche nicht gestattet.

Die Abstände des Modulfeldes zu Dachaufbauten, Ortgang, First und Traufe sollten gleich groß sein.

Je Dachfläche ist nur ein Modulfeld zulässig.

Eine Aufständerung der Module ist nicht zulässig.

(2) Parabolantennen, Kabelstränge, Mobiltelefonmasten o.ä. und technische Anlagen wie z.B. zur Kühlung und Lüftung sowie Wärmepumpen sind nur auf den Gebäudeseiten (Dach und Fassade) erlaubt, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsichtig sind.

(3) Satellitenschüsseln sind farblich der jeweiligen Dachhaut anzupassen. Sie dürfen nur auf der der Straße abgewandten Seite des Daches angebracht werden.

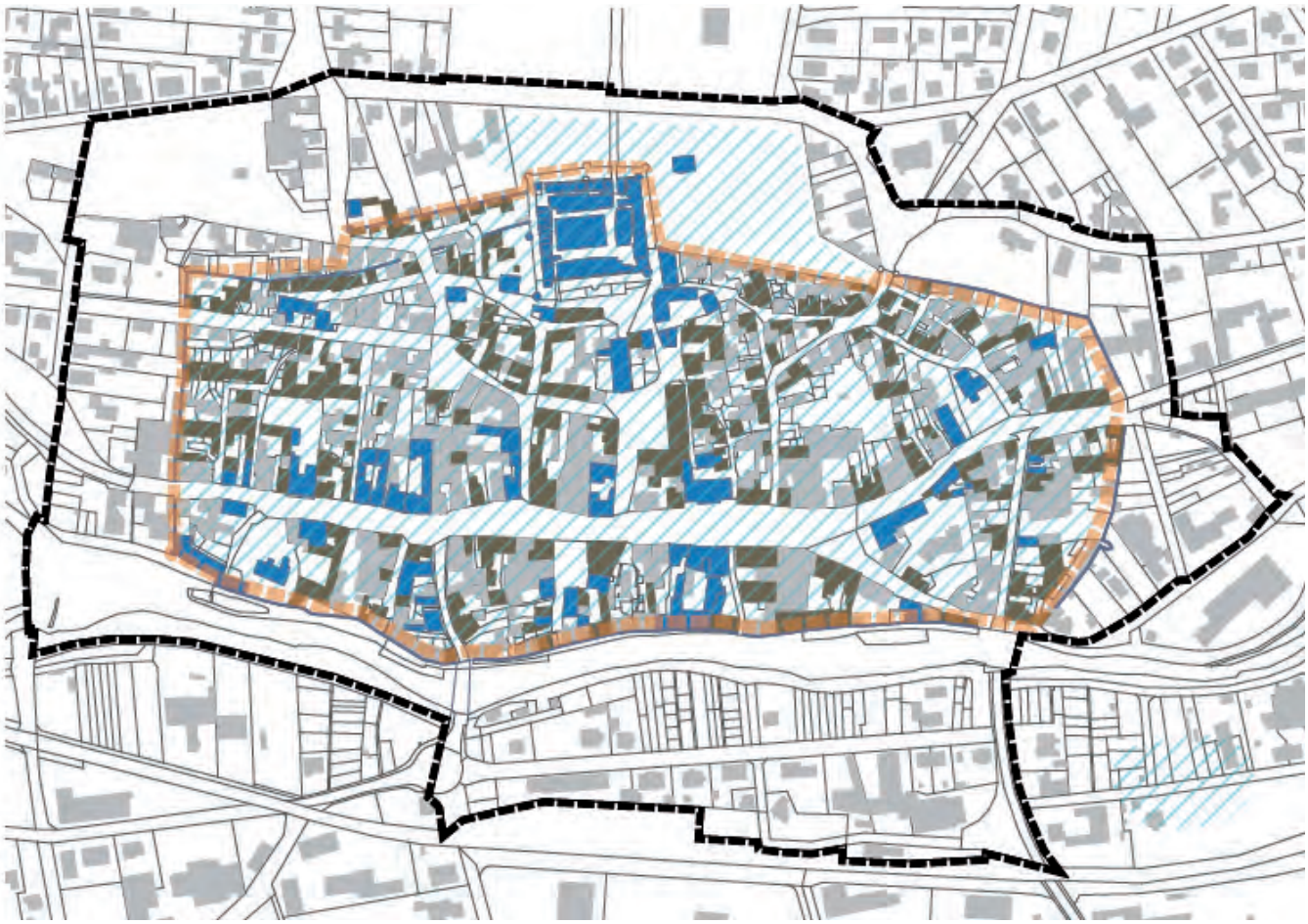
(4) Entlüftungsgitter sind, soweit vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar, in Material und Farbe der Fassade anzupassen.





Negativbeispiel: Ungeordnete PV Anlagen verunklaren Dachlandschaft

4. GELTUNGSBEREICH



denkmalgeschützte Bausubstanz

ortsbildprägende Bausubstanz

Bodendenkmal

Denkmalensemble

Abgrenzung Geltungsbereich der Gestaltungssatzung:
Schwarze Umrandung

§ 21 Ausnahmen

Von den Vorschriften können Ausnahmen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der zuständigen Behörde erteilt werden. Der schriftliche Antrag auf Ausnahmen ist zu begründen. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 23 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

ANHANG: HINWEISE ZU FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Fördermöglichkeiten

Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms
Ansprechpartner: Stadt Ostheim v.d.Rhön

Förderung als Einzelmaßnahme im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms
Ansprechpartner: Stadt Ostheim v.d.Rhön

Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes, einschließlich Entschädigungsfonds
Ansprechpartner: Landratsamt Rhön-Grabfeld, Bad Neustadt a.d. Saale, Untere Denkmalschutzbehörde

Wohnungsbauförderung,
Ansprechpartner: Landratsamt Rhön-Grabfeld, Bad Neustadt a.d. Saale, Regierung von Unterfranken

Wichtige Hinweise zur Förderung

Sämtliche Förderungen können nur dann gewährt werden, wenn die entsprechenden Anträge vor Maßnahmenbeginn gestellt und bewilligt sind. Ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich!

Bereits durchgeführte Maßnahmen können nicht gefördert werden.

Bei sämtlichen Fördermaßnahmen besteht kein Anspruch auf Fördermittel, da diese immer nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel gewährt werden können.

Steuerabschreibungen gem. § 7h EStG (Sanierungsgebiet) und § 7i EStG (Baudenkmale)

- Nur in Sanierungsgebieten und bei denkmalgeschützten Gebäuden möglich
- Bedarf einer vorherigen verbindlichen Abklärung mit der Stadt (z.B. im Rahmen einer Sanierungsvereinbarung)
- Bei Steuerabschreibungen besteht ein Rechtsanspruch, wenn vorher entsprechende Vereinbarungen getroffen wurde. Fragen zur Steuerabschreibung sollten vorab mit einem Steuerberater besprochen werden.

Ansprechpartner

Stadt Ostheim v.d.Rhön
Marktstraße 24
97645 Ostheim

Landratsamt Rhön - Grabfeld
Spörleinstr. 11
97616 Bad Neustadt a.d. Saale
https://www.rhoen-grabfeld.de
09771 / 94 - 0

Untere Denkmalschutzbehörde
Landratsamt Rhön - Grabfeld
Spörleinstr. 11
97616 Bad Neustadt a.d. Saale
https://www.rhoen-grabfeld.de
09771 / 94 - 0