

BAIERSDORF

Gestalten

Erhalten

Bewahren



Richtlinien

zur Gestaltung

der Altstadt

Vorwort

Mit dem Beschluss des Stadtrats vom 27. Juli 1999, den Auftrag für die Durchführung der „Vorbereitenden Untersuchungen zur Altstadtsanierung“ zu vergeben und den Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm bei der Regierung von Mittelfranken zu stellen, ist ein wichtiger Schritt zur Sanierung und Erhaltung unserer Altstadt erfolgt.



Zur Sicherung des Stadtbildes und zur Behebung gestalterischer Mängel sowie als Richtlinie für das künftige Baugeschehen im Bereich der Altstadt, hat der Stadtrat „Richtlinien zur Gestaltung der Altstadt von Baiersdorf“ verabschiedet.

Die gemeinsame Aufgabe der Stadt und ihrer Bürger besteht nun darin, sich für den Erhalt des historischen Ortsbildes zu engagieren. Die Gestaltungsrichtlinien, die Ihnen in dieser Broschüre erläutert werden, dienen dazu, für notwendige Sanierungen die entsprechenden Möglichkeiten aufzuzeigen.

Das Kommunale Förderprogramm, das die Stadt zur Unterstützung ihrer Bürger beschlossen hat, bietet eine spürbare Entlastung bei der finanziellen Bewältigung einer Sanierungsmaßnahme. In dieser Broschüre werden Sie über die einzelnen Schritte zur Antragstellung informiert.

In unserer Altstadt sind bereits Gebäude beispielgebend renoviert worden.

Wir rufen unsere Bürgerinnen und Bürger dazu auf, bei der Altstadtsanierung mitzuarbeiten und im Bewusstsein gemeinsamer Verantwortung mitzudenken und zu handeln.

Die Altstadtsanierung kann nur funktionieren, wenn wir gemeinsam daran arbeiten.

Möge es uns gelingen, dass wir auch künftig von unserer Stadt sagen können:

„Stadt Baiersdorf - fränkisch, modern, liebenswert“.

Andreas Galster
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort</i>	2	<i>Dachgestaltung</i>	23
<i>Inhaltsverzeichnis</i>	3	<i>Dachaufbauten und -einschnitte</i>	25
<i>Gestaltungsrichtlinien & Kommunales</i>		<i>Zwerchhäuser</i>	26
<i>Förderprogramm für die Altstadt von Baiersdorf</i>	4	<i>Mobilfunkanlagen, Außenantennen und</i>	
<i>Sinn und Zweck von Gestaltungsrichtlinien</i>	4	<i>Satellitenempfangsanlagen</i>	27
<i>Geltungsbereich</i>	5	<i>Vorflächen, Höfe und Gärten</i>	28
<i>Gestaltungsgrundsätze, Verbindlichkeit</i>	5	<i>Treppen und Eingangsbereiche</i>	30
<i>Genehmigungspflichten</i>	5	<i>Einfriedungen</i>	30
<i>Denkmalschutz</i>	7	<i>Handhabung der Richtlinien</i>	32
<i>Grenzen der Bebauung</i>	8	<i>Kommunales Förderprogramm</i>	32
<i>Parzellenstruktur und Stadtgrundriss</i>	8	<i>Steuervorteile und finanzielle Zuwendungen</i>	34
<i>Raumwirkung durch Stellung der Baukörper</i>	9	<i>Grundsätze der Förderung</i>	34
<i>Raumwirkung durch Abmessung der Baukörper</i>	10	<i>Das Ortsbild gemeinsam gestalten</i>	35
<i>Nebengebäude</i>	11	<i>Beratung und Förderung</i>	35
<i>Fasadengestaltung</i>	11	<i>Literaturhinweise</i>	35
<i>Türen und Tore</i>	14	<i>Impressum</i>	35
<i>Fenster</i>	15		
<i>Schaufenster</i>	18		
<i>Fensterläden und Jalousien</i>	19		
<i>Sonnen- und Wetterschutzanlagen</i>	20		
<i>Werbeanlagen</i>	21		

Gestaltungsrichtlinien & Kommunales Förderprogramm für die Altstadt von Baiersdorf

Diese Broschüre richtet sich an die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Baiersdorf und besonders an die Bewohner der Altstadt.

Sie möchte Ihnen Hinweise und Anregungen für die Umgestaltung Ihres Anwesens geben und unterstützt Sie, wenn Sie

- **Informationen zur Modernisierung** Ihres Anwesens und Erläuterungen zu einzelnen Gestaltungselementen suchen,
- sich über die städtebaulichen Besonderheiten von Baiersdorf und den **Erhalt des Stadtbildes** informieren oder ganz allgemein
- die städtebaulichen Ziele und Durchführung der **Altstadtsanierung** verfolgen wollen.

Hier finden Sie Vorschläge zur Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Freiflächen, den Text der vom Stadtrat Baiersdorf gebilligten Gestaltungsrichtlinien, ausführliche Erläuterungen, Bildbeispiele und Skizzen sowie den Wortlaut des Kommunalen Förderprogramms und wichtige **Informationen zur Förderung und zu steuerlichen Anreizen** im Sanierungsgebiet „Altstadt“.

Sinn und Zweck von Gestaltungsrichtlinien

Die Stadt Baiersdorf kann auf eine fast 650 jährige Stadtgeschichte zurückblicken. In dieser Zeit ist ein eigenständiges, unverwechselbares Ortsbild entstanden, das viele Bewohner als ein Stück Heimat empfinden.

Nicht immer blieb die Stadt von „Bausünden“ verschont, doch noch heute lassen sich bestimmende Züge und typische Gestaltungsmerkmale erkennen, die erhaltungswürdig und wiederherstellbar sind.

Zunehmend gelingt es, den Wert einer gewachsenen Ortsgestalt im Bewusstsein der Menschen zu verankern: Stadtbildqualität ist Teil der Lebensqualität, ein wichtiger Standortfaktor für Besucher und Gäste. Sie ist für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt von immenser Bedeutung.

Mit Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung möchte die Stadt Baiersdorf Beispiele und Initialzündungen geben, wie die Altstadt weiterentwickelt werden kann, ohne ihren eigenständigen Charakter zu zerstören.

Neben öffentlichen Maßnahmen tragen im wesentlichen private Baumaßnahmen zum Erfolg der Sanierung und zur Verbesserung des Stadtbildes bei.

Für den privaten Bauherrn soll der Rahmen für die bauliche Entwicklung in Form von Richtlinien festgelegt werden. Die definierten Gestaltungskriterien, sind bei der baulichen Beurteilung jeder Baumaßnahme in der Altstadt zugrunde zu legen.

Geltungsbereich

Die nachfolgend farbig hinterlegten

RICHTLINIEN

**über besondere Anforderungen an die
äußere Gestaltung baulicher Anlagen und
Werbeanlagen im Sanierungsgebiet
„Altstadt Baiersdorf“**

wurden für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Baiersdorf“ formuliert.

Sie entsprechen im Wortlaut den „Richtlinien zur Gestaltung der Altstadt von Baiersdorf“, die der Stadtrat Baiersdorf im Dezember 2001 gebilligt hat.

Die Erläuterungen, Bildbeispiele und Skizzen sollen zum besseren Verständnis der Richtlinien beitragen. Positive Beispiele sind farbig dargestellt, negative Beispiele schwarz-weiß.

Gestaltungsgrundsätze, Verbindlichkeit

Grundsätzlich haben bauliche Anlagen und Werbeanlagen dem Art. 11 der Bayerischen Bauordnung zu entsprechen.

Sie sollen nach den folgenden Richtlinien so gestaltet werden, dass sie sich in das historische Ortsbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft einfügen.

Auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist dabei besondere Rücksicht zu nehmen.

Auf eine rechtsverbindliche Festsetzung der Richtlinien wird bewusst verzichtet. Statt dessen sollen Verständnis und Erkenntnis über die historischen, künstlerischen und städtebaulichen Besonderheiten gefördert werden.

Zwingend wird die Einhaltung der Richtlinien verlangt, wenn vom Bauherrn ein Antrag auf Zuschüsse aus dem Kommunalen Förderprogramm gestellt wird.

Bauvorhaben, die den Gestaltungsrichtlinien widersprechen, können mit Mitteln des Kommunalen Förderprogramms **nicht bezuschusst** werden.

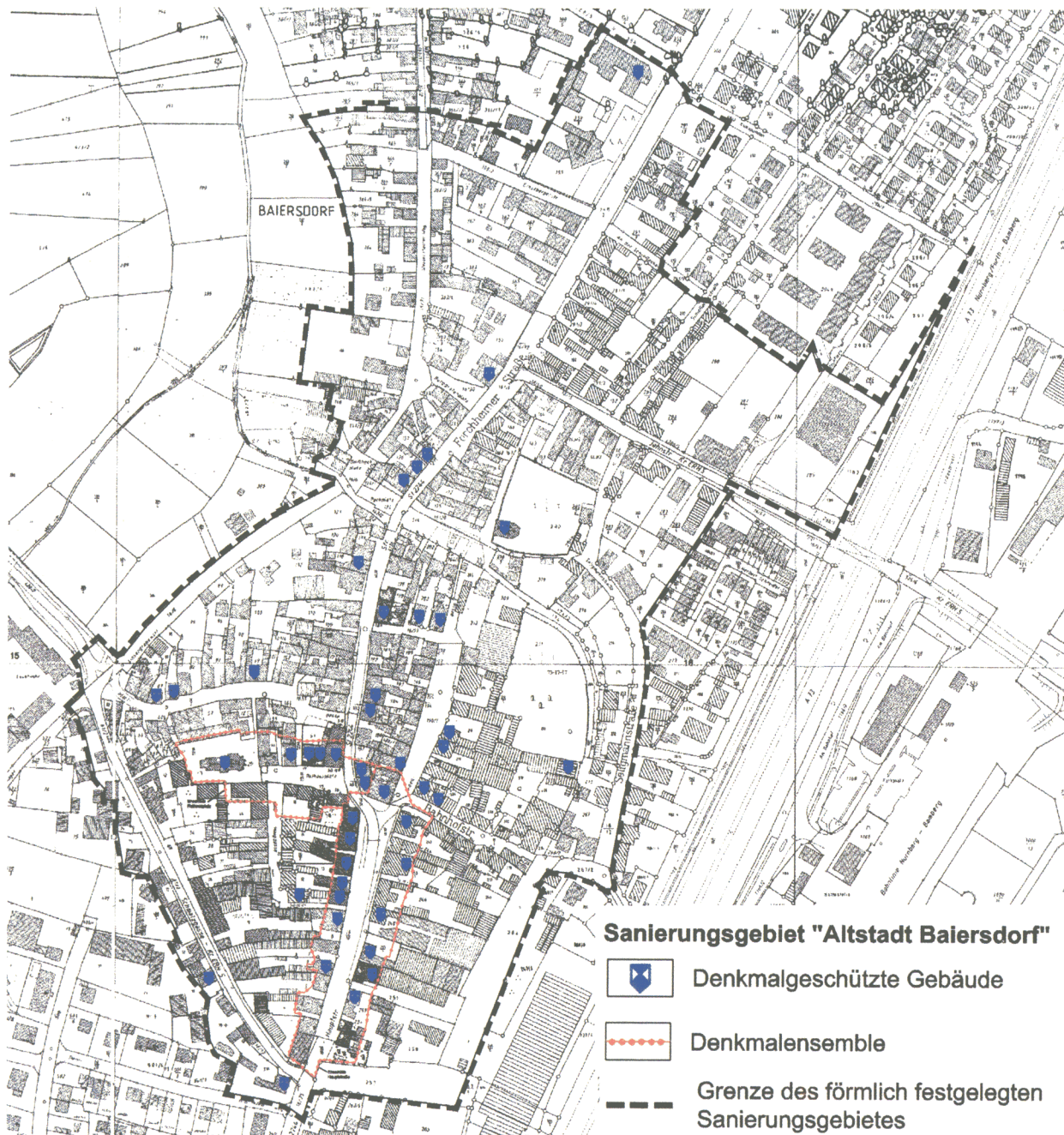
Genehmigungspflichten

Damit private Vorhaben den Zielen der Altstadtsanierung nicht zuwiderlaufen, besteht in der Baiersdorfer Altstadt ein erhöhtes öffentliches Interesse, über das aktuelle Baugeschehen informiert zu sein.

Das Baugesetzbuch schreibt aus diesem Grund eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen vor.

Wichtiges Ziel der jüngsten Novellierungen der Bayerischen Bauordnung war es, das Baugeschehen zu vereinfachen und bürokratische Hürden für die Bauwilligen abzubauen. Verschiedene Vorschriften und Genehmigungen sind dennoch unerlässlich.

Die Stadt Baiersdorf bietet zusammen mit einem Sanierungsberater für Architektur und Stadtplanung kostenlose Hilfestellung und Beratungen an. Bitte wenden Sie sich möglichst frühzeitig an die Stadtverwaltung, um Ihre Bauwünsche und Absichten zu erläutern und im Einzelfall zu klären, welche Genehmigungen für Ihr Vorhaben erforderlich sind.



Sanierungsgebiet "Altstadt Baiersdorf"



Denkmalgeschützte Gebäude



Denkmalensemble



Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Denkmalschutz

Die städtebauliche und architektonische Qualität der Altstadt findet ihren Ausdruck im Denkmalwert. Zahlreiche Einzelgebäude stehen als Einzelbauwerk unter Denkmalschutz. Die Bereiche „Hauptstraße“ und „Rathausplatz“ genießen als Ensemble Denkmalschutz.



Rechtzeitig vor Beginn der Planung bzw. Baumaßnahme ist daher zu klären, ob eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Auskunft hierüber erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt.

Bei Vorhaben an denkmalgeschützten Anwesen bietet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kostenlose Beratungen an, damit die Wünsche des Bauherrn frühzeitig mit den Anforderungen des Denkmalschutzes abgestimmt werden können.

Artikel 1

Genehmigungspflichten

- (1) Innerhalb des Sanierungsgebietes finden die Vorschriften des § 144 BauGB Anwendung. Den Sanierungszielen entsprechend soll die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit der Stadt Baiersdorf und dem zuständigen Sanierungsberater abgesprochen werden.
- (2) Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht für nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben bleibt von den nachfolgenden Regelungen unberührt.
- (3) Für genehmigungspflichtige Vorhaben ist ein Bauantrag bei der Stadt Baiersdorf einzureichen. Er wird der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. In den Antragsunterlagen müssen Zustand und geplante Veränderungen der äußeren Gestalt von baulichen Anlagen und Grundstücken eindeutig dargestellt sein.
- (4) Die dauernde oder vorübergehende Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung von Werbeanlagen soll abgesprochen werden.
- (5) Private Bauherren sind aufgerufen, sich bei Vorhaben, die die nachfolgend behandelten Gestaltungshinweise betreffen, zur Beratung an die Stadt Baiersdorf und den zuständigen Sanierungsberater zu wenden.

Grenzen der Bebauung

Die Regnitz bildet von jeher die natürliche Grenze der Bebauung nach Westen. Die Siedlung Baiersdorf wurde auf deren hochwasserfreien Terrassen errichtet, während die Regnitzauen bis heute weitgehend unbebaut blieben. Sie sind beliebtes Naherholungsziel und haben wichtige ökologische Funktionen.

Der Übergang von der Altstadt zur Regnitz verläuft harmonisch. Die an den Hauptstraßen dichtere Bebauung lockert nach Westen auf.

Die zur Linsengrabenstraße und westlich des Wellerstädter Wegs gelegenen Gärten sind Teil des „grünen Ortsrandes“ und sollten unbedingt erhalten bleiben.



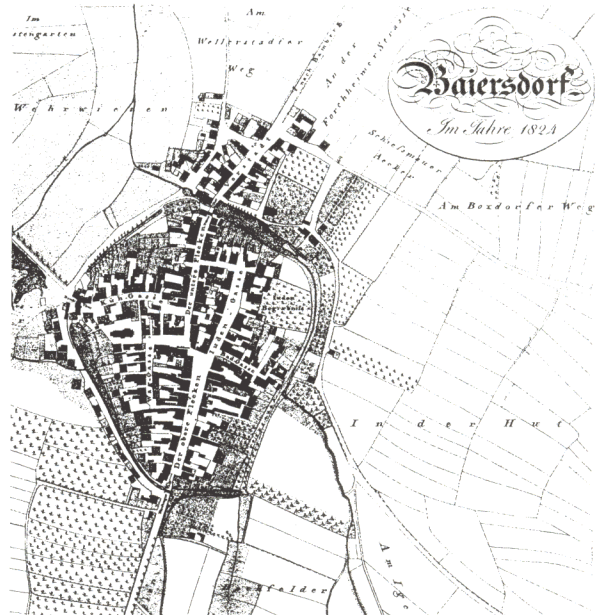
Parzellenstruktur und Stadtgrundriss

Der in seinen Grundzügen aus dem 14. Jahrhundert stammende Stadtgrundriss und die Parzellenstruktur sind bis heute erhalten geblieben. Die Altstadt weist die charakteristischen Merkmale einer fränkischen Ackerbürgerstadt auf.

Auf langgestreckten, parallelen Parzellen entstand eine relativ dichte Bebauung aus fränkischen Hofanlagen.

Fast ringförmig war der Ortskern von Wasserläufen umgeben. Die Eingänge in die Altstadt wurden ursprünglich von 3 Toren markiert: das Forchheimer (auch Unteres oder Bayreuther Tor) im Norden, das Erlanger Tor (auch Oberes oder Nürnberger Tor) im

Süden und das Brucktor im Westen. Die Straßenzüge Am Friedhof, Linsengraben und Schmalzgasse, der Birkenhain und die Mauer am jüdischen Friedhof zeichnen die ehemals klare Grenze zwischen Siedlung und umgebender Landschaft bis heute nach.



Außerhalb des ehemaligen Befestigungsringes existierte bereits im 17. Jahrhundert die Vorstadt. Die übrigen Stadterweiterungen entstanden erst nach 1850.

Im Bereich des Oberen Fleckens, der bis heute als planmäßig angelegter Straßenmarkt zu erkennen ist, finden sich traditionell die größten Hofanlagen.

Wichtige historische Platzsituationen ergeben sich auch am Rathaus- und Kirchenplatz, in der Judengasse und in der Forchheimer Straße.

Raumwirkung durch Stellung der Baukörper

Die Stellung der Baukörper, Baufluchten und die Bauweise sind das Ergebnis der überlieferten Parzellenstruktur. Sie schaffen einen räumlichen Eindruck, der das Bild der Baiersdorfer Altstadt ganz wesentlich bestimmt.



Eine nahezu geschlossene Randbebauung entlang der Hauptstraße und südlichen Forchheimer Straße ist charakteristisch.



Die Gebäude stehen in strengen, teilweise schwingenden Baufluchten. Giebel- und Traufständigkeit wechseln sich ab.

Innerhalb des ursprünglich befestigten Altstadtrings und der historischen Vorstadt herrscht eine

geschlossene bis halboffene Bauweise vor. Nach außen lockert die Bebauung auf. Im weiteren Verlauf der Forchheimer Straße nach Norden entstanden in offener Bauweise kleine Stadtvillen.



Das Bild des Wellerstädter Wegs wird durch Hofanlagen in offener bzw. halboffener Bauweise geprägt.



Kennzeichnend für den fränkischen Hoftyp sind die zur Straße ausgerichteten Wohnhäuser mit dahinterliegenden Wirtschaftshöfen und Nebengebäuden.

Baukörper stehen zumeist direkt am Straßenrand, größere Vorsprünge sind selten.

Artikel 2

Stellung der Baukörper

- (1) Die überlieferten Grundstücksgrenzen sollen durch die Stellung der Baukörper, Baufluchten und die Beibehaltung der ursprünglichen Bauweise anschaulich bleiben. Von den Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO kann unter diesem Gesichtspunkt im Einzelfall abgewichen werden.
- (2) Innerhalb der historischen Altstadt sollen Versätze, Rücksprünge aus der Bauflucht, Arkaden und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der im Urkataster überlieferten Form soweit wie möglich vermieden werden.

Raumwirkung durch Abmessung der Baukörper

Wie die Gebäudestellung haben Länge, Breite und Höhe eines Baukörpers wichtigen Einfluss auf das Erscheinungsbild einer Straße oder eines Platzes.

Bei Veränderungen am Gebäude bzw. einem Neubau soll die ursprünglich positive Wirkung bewahrt werden. Dazu dienen Vorgaben, die mehr auf die Wirkung eines Baukörpers auf seine Umgebung zielen als auf gestalterische oder technische Details.

Sinnvoll erscheint es, das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse oder Festlegung der Gebäudehöhe zu begrenzen.

Da z.B. die Gebäudehöhe innerhalb eines Straßenzugs variiert, können bei der Maßangabe Spielräume gelassen werden. Ausschlaggebend für die Bestimmung ist grundsätzlich die Eigenart der näheren Umgebung.

Entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung weisen die Hauptgebäude an den Achsen Hauptstraße und Forchheimer Straße, in der Pfarrgasse, der Judengasse, am Rathaus- und am Kirchenplatz mindestens zwei Vollgeschosse auf.

Die Obergrenze der Geschossigkeit liegt bei maximal drei Vollgeschossen (Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss), und sollte aus Gründen der Maßstäblichkeit nicht überschritten werden.

Bei ausreichend steiler Dachneigung ist darüber hinaus noch die Ausbildung eines Spitzbodens möglich.

Artikel 3

Abmessung der Baukörper

- (1) Neue oder umgebaute Baukörper sollen sich in Baumasse (Länge, Höhe, Breite), Proportion und Gliederung den für das Quartier typischen Maßen anpassen.
- (2) Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe sind nach der umgebenden Bebauung auszurichten. Eine Geschossigkeit von III Vollgeschossen (E+I+D) als Höchstmaß soll in der gesamten Altstadt nicht überschritten werden.
- (3) Nebengebäude sollen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.
- (4) Garagen und Nebengebäude sind neben Massivbauweise auch in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung in senkrechter Schalung zulässig. Der harmonische Zusammenhang mit dem Hauptgebäude soll gewahrt bleiben.

Nebengebäude

Nebengebäude, wie Scheunen, Garagen und Geräteschuppen, Gartenhäuser, überdachte Freisitze oder offene Hallen haben Bedeutung für das Erscheinungsbild des gesamten Anwesens.

Innerhalb des Sanierungsgebietes liegt der Anteil der Nebengebäude bei mehr als 55% des untersuchten Gebäudebestandes.

Um den städtebaulichen Gesamteindruck nicht zu stören, sollte die Gestaltung der Nebengebäude nach den gleichen Regeln und mit gleicher Sorgfalt wie die Gestaltung des Hauptgebäudes erfolgen.

Haupt- und Nebengebäude sollten eine Einheit bilden und qualitativ nicht unterschiedlich behandelt werden.

Fassadengestaltung

Das Erscheinungsbild der Fassaden wird durch ihre Abmessungen, ihre Gliederung, das Verhältnis von Öffnungsfläche zu Wandfläche sowie den Wechsel von Material und Farbe der Oberfläche bestimmt.

Wichtigste Voraussetzung für die Eingliederung eines Bauvorhabens in den Bestand ist die Maßstäblichkeit. So ist es z.B. besonders problematisch, wenn sich die Fassade über das Mehrfache der üblichen Gebäudebreite erstreckt.

Die Eigenart eines Straßenbildes wie des einzelnen Gebäudes wird durch konstruktiv oder funktional bedingte Gliederungen der Fassade, aber auch von rein gestalterischen Elementen bestimmt.

Ein häufiges Gliederungselement ist die unterschiedliche Ausbildung der Geschosshöhen. Aufgrund der vertikalen Nutzungsmischung (Arbeiten im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen) ist für viele Anwesen an den Bayersdorfer Hauptachsen eine Betonung des Erdgeschosses typisch.

Mindestens 30% der untersuchten Gebäude in der Altstadt weisen eine vertikale Nutzungsmischung auf.



Die Betonung der Erdgeschosszone kann durch eine - für Bayersdorf eher untypische - Überhöhung der Geschosshöhe geschehen oder durch einen Materialwechsel.

Häufig ist das Erdgeschoss aus Sandstein gemauert und das Obergeschoss verputzt oder als Sichtfachwerk belassen.

Erker, Balkone oder Loggien als gliedernde Elemente kommen an den historischen Fassaden kaum vor. Ebenso untypisch sind Arkaden oder Lauben.

Die ortsübliche und das Straßenbild bestimmende Fassadenoberfläche ist der Putz.

Indem Hausecken, Ortsgang, Geschosdecken und Öffnungen farbig betont oder sogar durch Bänder plastisch abgesetzt werden, kann die Fassade geschmückt und der Stellenwert eines Gebäudes mit einfachen Mitteln unterstrichen werden.





An besonders repräsentativen Gebäuden kommen aufwendigere Dekorformen wie Gesimse, Gewände oder „Quaderunterteilungen“ (Rustikazonen) vor.

Einzelne als massive Sandsteinbauten errichtete Gebäude im Sanierungsgebiet zeugen noch heute vom Wohlstand ihrer Erbauer.

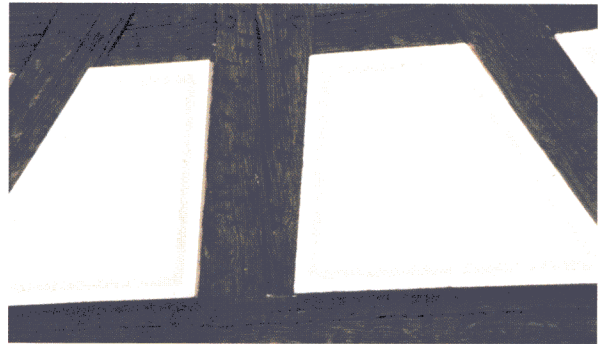
Neben Natursteinfassaden setzen Gebäudeteile in Fachwerkkonstruktion Akzente im Ortsbild. Komplette Fachwerkfassaden kommen seltener vor und beschränken sich zumeist auf landwirtschaftliche Nebengebäude.

An vielen Gebäuden ist Fachwerk eher Konstruktions- als Schmuckmittel. Doch allein aus der Kombination und dem Kontrast von zumeist dunklen Hölzern und verputzten Gefachen ergibt sich ein interessantes Bild.



Viele alte Fachwerkkonstruktionen liegen heute unter Putz. Wenn diese ausschließlich konstruktiven Zwecken dienen, sollten sie auch im Zuge von Sanierungsmaßnahmen nicht freigelegt werden.

Bei nachträglich verputztem Fachwerk ist vor Beginn von Instandsetzungsarbeiten ein Beratungsgespräch mit der Stadt Baiersdorf bzw. dem Sanierungsbeauftragten anzuraten. Im Einzelfall sollte dann entschieden werden, ob eine Freilegung und Instandsetzung geboten erscheint.



Holzflächen kommen hauptsächlich an Wirtschafts und sonstigen Nebengebäuden vor. Für die Hauptgebäude im Sanierungsgebiet sind sie untypisch.

Neben der Maßstäblichkeit ist häufig die Farbe das wichtigste Gestaltungsmerkmal eines Gebäudes.

Die Fassadenfarben in der Altstadt entstammen den regionalen Baustoffen, wie Sandstein, dem rötlichen Sand oder Kalkstein. Dementsprechend dominieren gedeckte, erdige Farbtöne. Völlig untypisch sind grelle, reine Farben.

Fassadenverkleidungen sollen das Gebäude vor Verschmutzungen schützen. Häufig stellen sie aber aufgrund ortsbildfremder Struktur und Materialien (Faserzement, Kunststoff, Keramikfliesen) ein störendes Element im Stadtbild dar und sollten deshalb vermieden werden.



Entlang der stark befahrenen Hauptstraße und Forchheimer Straße reichen die Verkleidungen in vielen Fällen über den Sockelbereich hinaus bis zum Erdgeschoss. Auch dies ist aus gestalterischer Sicht negativ zu bewerten.

Bauphysikalisch ist zu bemängeln, dass Ummantelungen häufig eine natürliche Luftzirkulation verhindern und damit das Gebäude mehr schädigen, als eine Schutzfunktion zu erfüllen.

Langfristiges Ziel sollte es deshalb sein, Fassaden freizulegen und nach überliefertem Vorbild zu gestalten.



Artikel 4

Fassadengestaltung

- (1) Neubauten, die in der Breite das Maß der umgebenden Bebauung überschreiten, sollen in der Fassade unterteilt werden.
- (2) Die für die Fassaden der umgebenden Bebauung typischen Gliederungsprinzipien und -elemente sollen erhalten, erneuert und auch bei Neubauten berücksichtigt werden.
- (3) Im historischen Altstadtkern soll die Errichtung von Balkonen und Veranden zu den Hauptstraßen vermieden werden.

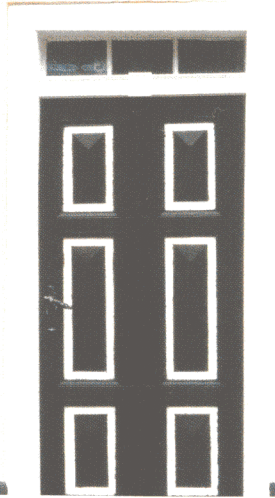
- (4) Massive Außenwände sollen mit Ausnahme von Fassaden aus Naturstein bzw. historischem Sichtfachwerk- oder Ziegelmauerwerk - verputzt werden. Stark strukturierte Putzarten sollen vermieden werden.
- (5) Vorhandene, ursprünglich auf Sichtbarkeit angelegte Holzfachwerke sollen erhalten werden. Die Freilegung ehemals auf Sicht konzipierter Fachwerke wird empfohlen, wenn deren Zustand es erlaubt.
- (6) Veränderungen an vorhandenen Fachwerken sollen nur ausgeführt werden, wenn sich kein Nachteil für die Gesamtgliederung ergibt. Bereits vor Beginn der Sanierungsarbeiten soll abgestimmt werden, ob eine Freilegung und Instandsetzung fachlich geboten erscheint.
- (7) Holzflächen an Nebengebäuden sollen so behandelt werden, dass die Farbveränderung durch den natürlichen Alterungsprozess nicht verhindert wird.
- (8) Bei Gestaltung der Fassaden sollen ausschließlich gedeckte, erdige Farbtöne verwendet werden. Diese sind mit Mineral- oder Silikatfarben auszuführen. Bei genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtigen Vorhaben sollen vor Ausführung großflächige Muster hinsichtlich Material, Putzart und Fassadenfarbe (mindestens 1 m²) angelegt werden, die mit der Stadt Baiersdorf abzustimmen sind.
- (9) Die Verwendung von polierten oder feingeschliffenen Natursteinplatten sowie glasierten Spaltriemchen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten, Fiberglas, Plexiglas oder ähnlichem Material soll bei der Fassadengestaltung vermieden werden.

Türen und Tore

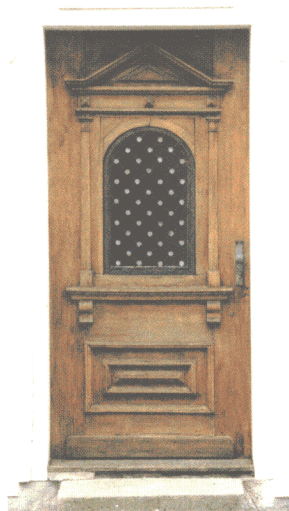
Wandöffnungen wie Fenster, Türen, Tore und Durchfahrten bilden die wichtigsten Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale einer Fassade.

Lage und Größe der Wandöffnung sind bestimmt durch die jeweilige Funktion. Gestalterisch wirksam ist nicht nur die Art der Öffnungen, sondern auch die Ausführung der Bauteile, die die Öffnungen verschließen.

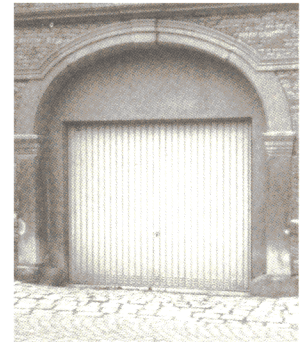
Schöne Beispiele dafür finden sich in der gesamten Altstadt.



Leider werden handwerklich gefertigte Türen und Tore immer häufiger durch Massenware aus dem Baumarkt ersetzt.



Gestalterisch problematisch ist dieser Ersatz, wenn moderne Materialien und Konstruktionen zu einem stark veränderten Erscheinungsbild führen.



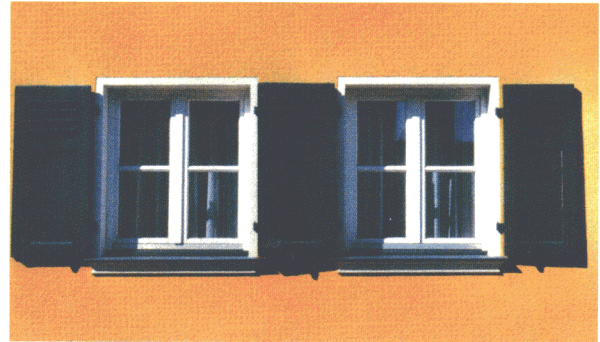
Artikel 5

Türen und Tore

- (1) Größe- und Anordnung der Türöffnungen sollen auf die Gesamtfassade abgestimmt werden.
- (2) Soweit Türen und Tore von besonderem kunsthistorischen Wert sind, sollen sie unbedingt erhalten werden.
- (3) Türen und Tore, die von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind, sollen in geschlossener Holzkonstruktion ausgeführt werden. Zur Belichtung sollen Glasausschnitte bis zu maximal $\frac{1}{3}$ der Türfläche zulässig sein. Garagentore im historischen Altstadtkern sollen in Holz ausgeführt werden.
- (4) Tür- und Toranlagen sollen inklusive ihrer Rahmungen und Gewände als gestalterische Einheit behandelt und nach historischem Vorbild aufeinander abgestimmt werden.

Fenster

Größe, Format, Unterteilung, Anzahl und Anordnung der Fassadenöffnungen - vor allem der Fenster - sind ein besonders charakteristisches Merkmal für die örtliche Bauweise.



Fenster sind die „Augen“ des Hauses.

Durch das in der Altstadt traditionelle Satteldach entsteht auf der Giebelseite der meisten Gebäude fast zwangsläufig eine mittlere Symmetrieachse, die für ein stimmiges Fassadenbild aufgenommen werden sollte. Auf der Traufseite sind diese Vorgaben weniger bestimmend.

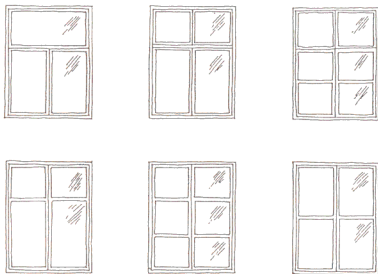
Umrahmungen der Fassadenöffnung haben zunächst konstruktive Gründe, werden jedoch häufig zum Anlass genommen, das Gebäude zu schmücken.





An vielen Gebäuden in der Altstadt sind diese Schmuckformen als Gewände oder Putzfaschen erhalten oder Umrahmungen sind schlicht farbig von der übrigen Wandfläche abgesetzt.

Typisch für die Baiersdorfer Altstadt sind stehende Fensterformate. Als Grundregel sollte sich das Verhältnis von Fensterbreite zu Höhe am Maßverhältnis der Eingangstür orientieren.



Das Auge erkennt sehr schnell Unstimmigkeiten in Größe und Proportion. Für ein harmonisches Fassadenbild ist es deshalb sehr wichtig, nicht beliebig große und oft wechselnde Fensterformate zu verwenden.

Ursprüngliche Formate sollten beibehalten werden.



Der Verlust des Gestaltwertes liegt häufig im Detail. Auch wenn Anordnung und Abmessungen der Öffnungen beibehalten werden, entsprechen Fensterteilung, Materialwahl und Profilierung oft nicht dem historischen Vorbild.

Die Teilung der Fenster ergab sich früher weitgehend aus der technischen Notwendigkeit und der herstellbaren Scheibengröße. Gleichzeitig war sie immer auch ein wichtiges Gestaltungselement.

Feste und bewegliche Rahmen geben dem Fenster ein Gesicht und verhindern, dass die Fassadenöffnung als ungeteiltes Loch erscheint.



Häufig besteht ein Konflikt zwischen dem Erhalt kleinerer und unterteilter Fensterformate und dem zeitgemäßen Bedürfnissen nach besserer Belichtung und leichter Reinigung.

Ungeteilte Fenster haben eine lochartige Wirkung und lassen die Fassade aufgerissen erscheinen

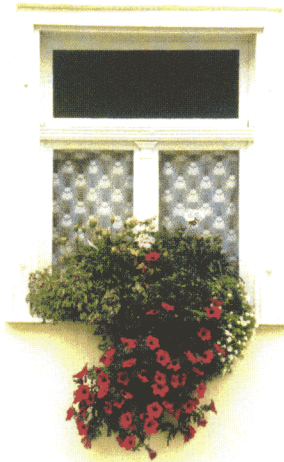
Sprossenimitationen, die nur vorgesetzt oder aufgeklebt sind, entsprechen bereits durch ihre geringe Dimensionierung und fehlende Profilierung nicht den gestalterischen Anforderungen.

Fenster sind heute in jeder beliebigen Größe lieferbar. Zudem bieten neue Materialien wie Kunststoff und Aluminium einen vermeintlichen Vorteil beim Unterhalt gegenüber Holzfenstern.

Dabei ist zu beachten, dass die gestalterische Qualität von Kunststoff- und Aluminiumfenstern in den vergangenen Jahren verbessert wurde und sich gleichzeitig der Pflegeaufwand bei Holzfenstern verringert hat.

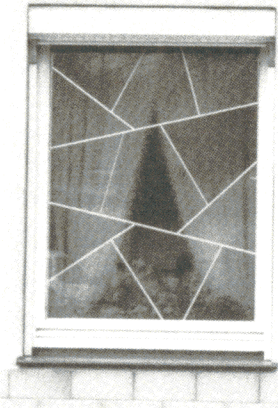
In jedem Fall sollten bei der Auswahl der Materialien bauphysikalische Erfordernisse, der zur Herstellung benötigte Energieaufwand sowie die umweltgerechte Entsorgung der Baustoffe bedacht werden.

Aus Gründen des Denkmalschutzes und der Stadtbildqualität sollte bei Einzeldenkmälern und in den Ensemblebereichen „Hauptstrasse“ und „Rathausplatz“ dem zweiflügeligen Holzsprossenfenster der Vorzug gegenüber anderen Produkten gegeben werden.



Bei Neubauten kann schon eine Aufteilung in mehrere Fensterflügel dem optischen Anspruch an eine Gliederung der Fassadenöffnung erfüllen.

Bei Verglasungen ist darauf zu achten, dass Fenster nicht durch veränderte Durchsichtigkeit oder Struktur, auffällige Farben oder Spiegeleffekte eine Betonung erhalten, die ihrer untergeordneten Rolle in der Fassade völlig widerspricht.



Artikel 6

Fenster

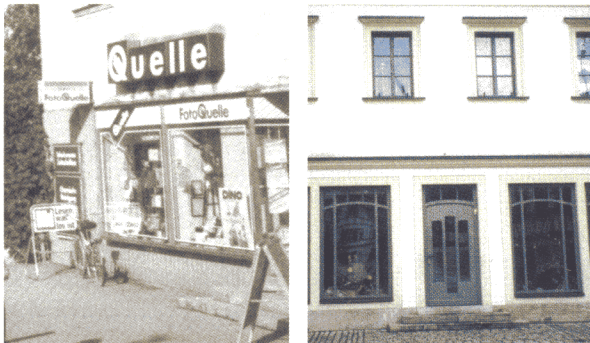
- (1) Größe- und Anordnung der Fensteröffnungen sollen auf die Gesamtfassade abgestimmt werden.
- (2) Im historischen Altstadtkern sollen Veränderungen der Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen nur in Ausnahmefällen vorgenommen werden.
- (3) Übereckfenster sind nicht ortsbildgerecht und sollen vermieden werden.
- (4) Fensteröffnungen sollen durch Umrahmungen gegenüber den Wandflächen hervorgehoben werden, wo es architektonisch geboten ist.
- (5) Die Fensteröffnungen sollen ein stehendes Format mit einem Seitenverhältnis von Breite zur Höhe von 2 : 3 bis 4 : 5 aufweisen. Historische Fensterformen sollen erhalten werden.
- (6) Fenster bis 0,80 m Breite (Rohbaumaß) können einflügelig und mit nur einer Sprossenteilung gefertigt werden. Fenster größerer Breite sollen zwei- oder mehrflügelig sein und durch Sprossen und/oder Oberlichter gegliedert werden.
- (7) Sprossenimitationen, die nur vorgesetzt oder aufgeklebt sind, entsprechen nicht den gestalterischen Anforderungen.

- (8) Bei Einzeldenkmälern und im Bereich der Denkmalensemble „Hauptstraße“ und „Rathausplatz“ sollen die Fenster als Holzfenster mit echten, glasteilenden Sprossen ausgeführt werden.
- (9) Fenster sollen grundsätzlich mit Klarglas verglast werden. Bunt- und Spiegelglas, sogenannte Antikverglasungen und Glasbausteine sind untypisch und daher zu vermeiden.

Schaufenster

Das Zentrum der Stadt Baiersdorf lebt von seinen Geschäften. Das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes und besonders die Schaufenster sollen einladen, die Verkaufsräume zu betreten.

Schaufenster müssen sich öffnen, gleichzeitig aber ist ein Maßstab zu wahren, der glaubhaft macht, dass die Erdgeschosszone die Last des Hauses aufnehmen kann.



Der besondere Blickfang in der Altstadt sind nicht große, verspiegelte Glasfronten, sondern kleinteilige Laden- und Verkaufsfenster, die die Erdgeschosszone bereichern, ohne ein Gebäude aufdringlich in den Vordergrund zu stellen.

Wie wenig zweckmäßig übergroße Schaufenster sind, beweisen mit Regalwänden verstellte Fenster und die Konzentration auf wenige Ausstellungsgegenstände bei exklusiven Fachgeschäften.

Artikel 7

Schaufenster

- (1) Größe und Anordnung der Schaufenster sollen auf die Gesamtfassade abgestimmt werden. Schaufenster sollen nur im Erdgeschossbereich zugelassen werden.
- (2) In der Summe soll die Breite einzelner Schaufensteröffnungen zwei Drittel der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Einzelöffnungen sollen durch mindestens 0,4 m breite Mauerpfeiler voneinander getrennt sein. Übereckschaufenster sind zu vermeiden.
- (3) Schaufensterkonstruktionen sollen in Holz oder Aluminium ausgeführt werden und eine deutliche Laibungstiefe aufweisen. Die Glasflächen sollen senkrecht stehen.
- (4) Im übrigen gelten die Bestimmungen des Artikel 6 zur Gestaltung von Fenstern sinngemäß.

Fensterläden und Jalousien

Wichtiges gestalterisches und funktionelles Element an den Fassaden sind hölzerne Fensterläden. An vielen Gebäuden in der Altstadt sind sie erhalten geblieben.

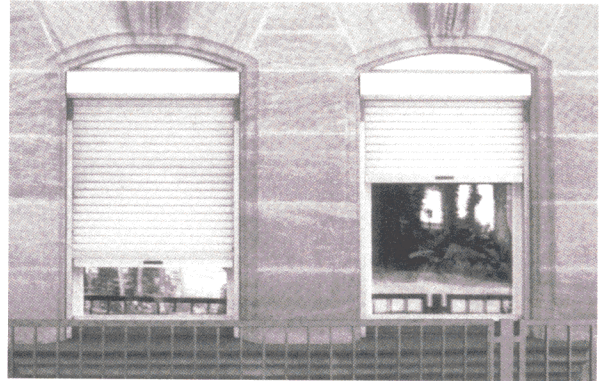


Gegenüber Jalousien haben Fensterläden zwar Nachteile hinsichtlich der Lichtdichtigkeit, aus gestalterischen Gründen ist ihnen aber der Vorrang zu geben, da sie die Fenster zusätzlich rahmen und aufwerten.

Wenn der historische Sonnen- und Lichtschutz durch Jalousien verdrängt wurde, zeugen häufig noch einzelne Fenster oder alte Beschläge von diesem für Baiersdorf typischen Gestaltungselement.



In einigen Fällen sind nachträglich eingebaute Rollläden von außen sichtbar angebracht und zerstören die ursprünglichen Fensterformate.



Der Verlust von Fensterläden bedeutet einen Verlust an Maßstäblichkeit und lässt die Fassaden seltsam „nackt“ erscheinen.

Artikel 8

Fensterläden und Jalousien

- (1) Vorhandene Fensterläden sollen erhalten werden.
- (2) Kästen für Rollläden, Rollgitter und Jalousien sollen von außen nicht sichtbar, d.h. verdeckt liegend hinter dem Fenstersturz, angebracht werden.
- (3) Bei der Konstruktion und Gestaltung von Rollläden und Jalousien sollen keine grellen und glänzende Farben bzw. Materialien verwendet werden.

Sonnen- und Wetterschutzanlagen

Sonnen- und Wetterschutzanlagen in Form von Markisen und Vordächern sind für die historische Altstadt von Baiersdorf eher untypisch.



Beispiele aus anderen Orten zeigen, dass derartige Anlagen einen sehr negativen Einfluss auf das Stadtbild haben können, wenn sie weit in den Straßenraum hineinragen, den Blick nach oben versperren oder ein Haus optisch zerschneiden.

Für Geschäfte mit sonnenempfindlichen Auslagen stellen einziehbare und verdeckt angebrachte Markisen aus leichten Materialien eine gute Kompromisslösung dar, ihre Ware zu schützen.

Wichtig ist es, die Breite und Tiefe der Anlagen zu begrenzen und ihre farbliche Gestaltung auf die Fassade abzustimmen.

Massive Vordächer sollten möglichst schlicht gestaltet werden, nur einen begrenzten Teil der Fassadezone erfassen und zu keiner optischen Trennung der einzelnen Geschosse führen.

Artikel 9

Sonnen- und Wetterschutzanlagen

- (1) Massive Konstruktionen, wie z.B. Kragplatten aus Beton, Anlagen aus Kunststoff oder Anlagen, die als Werbeträger dienen, sollen vermieden werden.
- (2) Markisen sollen nur zulässig sein, wenn sie beweglich und farblich auf die Gesamtfassade abgestimmt sind.
- (3) Markisen sollen innerhalb der Schaufensteröffnungen befestigt werden und im geschlossenen Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen.
- (4) Markisen sollen die Breite der Fensteröffnung aufnehmen und gliedernde Fassadenteile nicht überdecken oder überschneiden.
- (5) Korbmarkisen sollen vermieden werden.
- (6) An der niedrigsten Stelle einer geöffneten Markise soll eine Durchgangshöhe von mindestens 2,2 m freigehalten werden. Der senkrecht zur Randsteinaußenkante gemessene Abstand soll mindestens 0,5 m betragen. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Regelung unberührt.
- (7) Vordächer sind nur zulässig, wenn sie sich der Gesamtfassade deutlich unterordnen.

Werbeanlagen

Nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung sind Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m² genehmigungspflichtig. Das gleiche gilt für Automaten mit einer vorderen Ansichtsfläche ab 1 m² oder in Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle.



Kunstvoll dekorierte Ausleger können das Ortsbild bereichern.

Andere Werbeanlagen haben häufig durch ihre Art, ihren Umfang oder die Art und Weise, wie sie angebracht sind, äußerst negativen Einfluss auf die Qualität des Stadtbildes.

Es gilt den Konflikt zu lösen zwischen Werbung, die grundsätzlich auffallen soll, und Ortsbildpflege, die auffallende und störende Einzelelemente verhindern möchte.

Aus o.g. Gründen ist es deshalb sinnvoll, Richtlinien zur Gestaltung von



Werbeanlagen zu erlassen, die über die allgemeinen Bestimmungen der Bauordnung hinaus gehen.

Wichtig ist es, dass Gestaltungsvorschriften in gleicher Weise für alle Werbeanlagen in der Altstadt gelten. Somit entfällt von ganz allein der Zwang, mit jeder neuen Anlage ein wenig größer und ein wenig lauter zu werden als die anderen.



Der städtebaulichen Bedeutung entsprechend sollten sich Werbeanlagen - zumindest im historischen Altstadtkern - der Architektur und Fassadengliederung unterordnen.

Grundsätzlich gilt auch hier, dass Einzelelemente der Gestaltung der Gesamtfassade anzupassen sind. Schöne Beispiele dafür finden sich in an einigen Stellen in der Baiersdorfer Altstadt.



Indem Größe und Anordnung der Werbeanlagen für jedes Gebäude begrenzt werden, bleibt ein Großteil der Fassade frei.



Besonders Buchstabenblöcke, Schriftkästen und selbstleuchtende Anlagen, die häufig durch Größe, Massivität und grelle Farben beeindrucken wollen, sind gestalterisch problematisch.

Artikel 10

Werbeanlagen

- (1) Die dauernde oder vorübergehende Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung aller Werbeanlagen soll mit der Stadt Baiersdorf abgestimmt werden.
- (2) Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Ausnahmen von dieser Richtlinie sollen nur für Hinweisschilder und Vitrinen zugelassen werden.
- (3) Werbeanlagen sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass sie sich nach Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerks sowie dem Orts- und Straßenbild anpassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für werbemäßig genutzte Fensterflächen.
- (4) Werbeanlagen sollen nur im Erdgeschossbereich zulässig sein. Ausnahmen sollen nur für Werbeanlagen zugelassen werden, die im Bereich der Brüstungsfelder des ersten Obergeschosses angebracht werden und die waagerechte Gliederung einer Fassade unterstützen.
- (5) Werbeanlagen sollen, mit Ausnahme von Auslegern, nicht höher als 35 cm sein.
- (6) Firmenschilder sollen nur bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig sein und flach an der Außenwand angebracht werden. Werden mehrere Firmenschilder angebracht, sollen diese zusammengefasst und in ihrer Gesamterscheinung aufeinander abgestimmt werden.
- (7) Für Werbeschriftzüge sollen Einzelbuchstaben bevorzugt werden. Transparente, beleuchtete Kunststoffschilder mit Buchstabenaufdruck sollen nicht verwendet werden. Beleuchtete Einzelbuchstaben sollen das Licht bevorzugt indirekt, d. h. nach rückwärts gegen die Hauswand abgeben.
- (8) Lichtwerbung mit grellen Leuchtfarben sowie blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung soll nicht verwendet werden. Je Wirtschaftseinheit sollen nicht mehr als zwei Farben verwendet werden.
- (9) Kletterschriften und Werbeanlagen, die im rechten Winkel zur Gebäudewand angebracht werden (Nasenschilder) sollen vermieden werden. Abweichend davon werden historische oder dem historischen Vorbild nachempfundene, handwerklich gefertigte Ausleger empfohlen.
- (10) Schaukästen und Automaten sollen nicht an exponierter Stelle angebracht werden. An Gebäudeecken soll ein Abstand von mindestens einem Meter von der Gebäudekante eingehalten werden.

Dachgestaltung

Der Blick aus der Vogelperspektive oder von einem erhöhten Standort macht deutlich, wie stark das Dach das Erscheinungsbild eines Gebäudes und der gesamten Siedlung prägt.



Durch seine Form und Neigung, durch sein Maßverhältnis zum Baukörper, durch die Stellung des Firstes, durch das Gesims, den Ortgang und den Dachüberstand lässt sich die Gestalt des Daches charakterisieren.

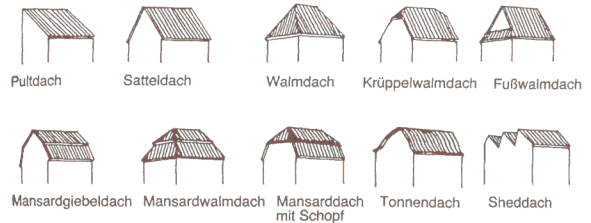
Steile Neigungen und eine rote bis rotbraune Eindeckung sind die typischen Merkmale der fränkischen Dachlandschaft.

Reste der ursprünglichen Farben und Formen haben sich z.B. an der Hauptstraße oder am Rathausplatz erhalten.

3 von 4 untersuchten Hauptgebäuden und jedes zweite Nebengebäude im Sanierungsgebiet haben ein Satteldach.



Vereinzel setzen Mansard-, Walm- oder Krüppelwalmdächer Akzente.



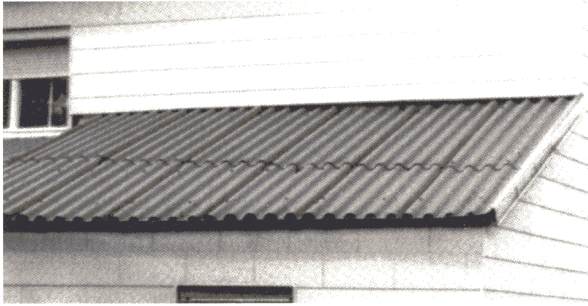
Die Dachneigung liegt bei der Mehrzahl aller Gebäude bei mindestens 38°, bei fast 70% der Hauptgebäude sogar über 45°.

Die Mehrzahl der Dächer ist mit roten bis rotbraunen Ziegeln gedeckt. Nur einzelne graue oder anthrazitfarbige Eindeckungen stören das Bild.

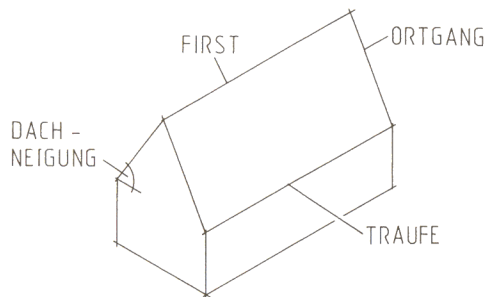


Rote Biberschwanzziegel sind ein althergebrachtes Dachdeckungsmaterial und besitzen einen besonders lebendigen, warmen Charakter.

In der Vergangenheit wurden bei Instandsetzung und Sanierung der Dächer leider auch ortsfremde Materialien eingesetzt, die nicht patinieren können.

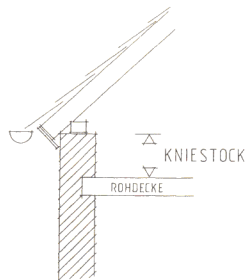


Besonders an Nebengebäuden finden sich kostengünstige Materialien wie Wellplastik und Faserzementwellplatten, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Auch hier gilt der Grundsatz, die Gestaltung des Nebengebäudes dem Hauptgebäude anzupassen.



Ein Kniestock ist bei steilen fränkischen Steildächern ebenso unüblich wie überflüssig.

Dachüberstände sind für das fränkische Steildach eher untypisch, kommen aber an etwa jedem 4. Hauptgebäude in der Altstadt vor.



Traufe und Ortgang sind traditionell nur durch ein schmales Brett oder ein gemauertes Gesims profiliert.

Sofern handwerkliche Details wie Gesimsbrett, Kastengesims, Putzgesims, Traufbrett und Zahnleiste vorhanden sind, sollten diese erhalten und ergänzt werden.



Negativen Einfluss auf ein intaktes Bild der Dachflächen können auch überdimensionierte, spiegelnde Glasflächen haben.

In gestalterisch besonders hochwertigen Bereichen ist deshalb die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren im Einzelfall zu prüfen.

Artikel 11

Dachgestaltung

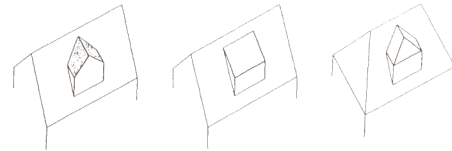
- (1) Bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum sind die Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer auszubilden.
- (2) Bei Neubau eines Hauptgebäudes im historischen Altstadtkern ist eine Dachneigung von mindestens 45° anzustreben.
- (3) Dachflächen und Dachaufbauten sollen mit roten Tonziegeln (Falz-, Pfannen- oder bevorzugt Biberschwanzziegeln) eingedeckt werden.

- (4) Ortgang und Traufe sollen entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung ausgebildet werden.
- (5) Dachüberstände bestehender Gebäude sollen nicht verändert werden. Bei Neubauten sollen Überstände traufseitig auf maximal 15 cm und giebelseitig auf maximal 10 cm begrenzt werden.
- (6) Kniestöcke sind traditionell unüblich. Nur in Ausnahmefällen ist ein Kniestock von max. 50 cm Höhe gestalterisch akzeptabel.
- (7) Liegende Dachflächenfenster sollen eine Größe von 50 x 60 cm nicht überschreiten und nur zulässig sein, wenn sie von öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind.
Bei nicht historischen oder ortsbildprägenden Gebäuden mit einer Dachneigung von kleiner oder gleich 40° können ausnahmsweise und nur in Abstimmung mit der Stadt Baiersdorf größere Dachflächenfenster zugelassen werden, sofern diese von öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind.
- (8) Bei der Anordnung der Dachflächenfenster sollen folgende lichte Weiten nicht unterschritten werden: zum Ortgang 1,25 m, zur Traufe 1 m, zum First 2 m, zu Walmgraten 3 m. Der Abstand der Dachflächenfenster untereinander soll mindestens 1,5 m betragen. In der Summe ist die Breite der einzelnen Dachflächenfenster auf ein Drittel der Traulänge der jeweiligen Dachseite zu begrenzen.
- (9) Bei der Dachgestaltung soll auf die Errichtung von Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren verzichtet werden, wenn diese von der Straßenseite einsehbar sind.

Dachaufbauten und -einschnitte

Durch die großen Kubaturen im Dachraum bietet sich bei vielen Gebäuden ein Ausbau des Daches zu Wohnzwecken an.

Zur Belichtung des Dachraumes dienen Gauben oder Dachfenster. Aus gestalterischen Gründen ist ersteren der Vorzug zu geben.



Satteldachgaube

Schleppgaube

Walmdachgaube

Mehr als ein Drittel der untersuchten Hauptgebäude in der Baiersdorfer Altstadt weisen Satteldach- oder Schleppgauben auf.



Dachaufbauten erfordern eine gewisse Mindestneigung der Dächer. Auf Dächern unter 35° Dachneigung wirken sie aufgesattelt und unproportioniert.

- (10) Kollektoren für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sollen so angeordnet werden, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Dazu sollten sie möglichst nur auf der straßenabgewandten Seite der Dachfläche errichtet werden und nicht fernwirksam (Siedlungsrand) sein. In Ausnahmefällen sind Kollektoren auch auf anderen Dachflächen zulässig.

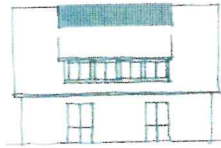
Kollektoren und Photovoltaikanlagen sollen in einfachen geometrischen Formen (Rechteck, Quadrat) angebracht und grundsätzlich so ausgeführt werden, dass vorhandene Gebäudesymmetrien (in Dach und Fassade) aufgenommen werden. Bereits vorhandene Dachelemente (Dachgauben, Dachflächenfenster, Kamine, etc.) sollen in gestalterisch vertretbarer Weise einbezogen werden.

Die Errichtung von Kollektoren und Photovoltaikanlagen ist rechtzeitig vor der Realisierung, in gestalterischer Hinsicht mit der Stadt Baiersdorf abzustimmen. Auf die Erfordernis einer sanierungsrechtlichen schriftlichen Genehmigung der Maßnahme nach § 144, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Stadt wird hingewiesen. Dies betrifft auch verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57, abs. 1, Ziff. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

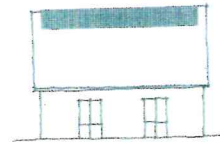
Bei Einzeldenkmälern und in denkmalgeschützten Ensembles ist die Errichtung von Kollektoren und Photovoltaikanlagen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

Die Errichtung von Kollektoren und Photovoltaikanlagen wird im Rahmen des kommunalen Förderprogramms nicht gefördert.

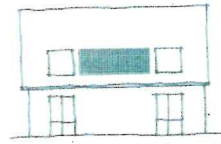
Gestalterisch verträgliche Anordnung von Solarkollektoren



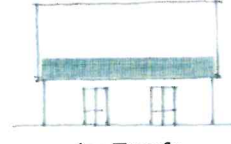
über einer bestehenden
Schleppgaube



am First



zwischen bestehenden
Dachflächenfenstern



an der Traufe



Die Anzahl der Gauben, ihre Gestaltung und Position ist sorgfältig zu prüfen.

Um die Proportionen zu wahren, ist es besonders bei Satteldachgauben angebracht, die Breite einer Gaube und damit deren Eigenhöhe zu begrenzen.

Neben unproportionierten Dachaufbauten können auch Dacheinschnitte für Terrassen oder Loggien die Dachlandschaft erheblich stören. In der Altstadt bilden sie eine seltene Ausnahme

Artikel 12

Dachaufbauten und -einschnitte

- (1) Dachaufbauten sollen als einzelne Satteldachgauben oder als Schleppegauben ausgebildet werden. Durchgehende Dachgauben sind zu vermeiden. Je Dachfläche soll nur eine Gaubenform gewählt werden.
- (2) Bei Dachneigungen von kleiner oder gleich 40° sollen in Abstimmung mit der Stadt Baiersdorf individuelle Lösungen für Dachgauben gefunden werden. Die Belichtung soll vorrangig über die Giebelfläche erfolgen.
- (3) Gauben im 2. Dachgeschoss sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht.
- (4) Gauben sollen gegenüber der Traufe um mindestens 1 m zurückversetzt sein. Der Abstand vom Ortgang soll mindestens 1,25 m betragen, die Breite einer Gaube ist im Einzelfall mit der Stadt Baiersdorf abzustimmen.
- (5) Gauben sollen untereinander mindestens ein Sparrenfeld Abstand aufweisen. In der Summe soll die Breite der einzelnen Gauben weniger als die halbe Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.

(6) Fensteröffnungen in Dachgauben sollen kleiner als die darunter liegenden Wandfenster ausgeführt werden.

(7) Gauben sollen in gleicher Art wie das Hauptdach gedeckt werden. Ihre Seitenflächen sind in Material und Farbe der Fassade anzupassen.

(8) Dacheinschnitte sind zu vermeiden.

Zwerchhäuser

Wenn aufgrund der Hauslänge eine Belichtung der Räume in der Hausmitte durch die Giebelflächen nicht mehr ausreicht, wird die Fassade häufig durch ein Zwerchhaus gegliedert.



In der Baiersdorfer Altstadt kommen Zwerchhäuser an rund 5% der untersuchten Hauptgebäude vor.

Das Zwerchhaus verlängert die Wand des Erdgeschosses in die Dachfläche und schließt es mit einem Satteldach ab. Größe und Ornamentik unterstützen eine repräsentative Gestaltung der Hauptfassade.

Artikel 13

Zwerchhäuser

- (1) Die Breite eines Zwerchhauses soll ein Drittel der Gesamtlänge der Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten. Der First des Zwerchhauses muss deutlich (mind. 50 cm) unter dem Hauptfirst liegen
- (2) Die Dachfläche des Zwerchhauses soll grundsätzlich in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach eingedeckt werden.

Mobilfunkanlagen, Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen

Dachantennen und Satellitenempfangsanlagen sind vielerorts zu festen Bestandteilen der Dachlandschaft geworden.



Besonders im historischen Ensemble kann ein Wald aus Antennen und „Schüsseln“ das Bild der Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen.

Wünschenswert ist es deshalb, die Anlagen geschützt vor Witterung und Korrosion unter dem Dach unterzubringen. Ein Verbot setzt voraus, dass gleichwertiger Ersatz möglich ist.

Häufig können Antennen und Satellitenanlagen durch Kabel ersetzt oder als Gemeinschaftsanlagen zusammengeschlossen werden.

Artikel 14

Mobilfunkanlagen, Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen

- (1) Mobilfunkanlagen, Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Blitzableiter und Freileitungen sollen Baukörper und Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung nicht verdecken oder sonst wie beeinträchtigen.
- (2) Fernseh- und Rundfunkantennen sollen, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach eingebaut werden. Im übrigen sollen sie ebenso wie Satellitenempfangsanlagen und Leitungen nur an den von öffentlichen Flächen abgewandten Hausseiten angebracht werden.
- (3) Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sollen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden. Bestehende Einzelantennen sollten bei der Erneuerung durch Gemeinschaftsantennen ersetzt werden.

Vorflächen, Höfe und Gärten

Zwischen objektiv messbaren Eigenschaften (z.B. Stadtgrundriss, Charakter der Einzelgebäude) und subjektiv empfundenen Werten ist es die „besondere Atmosphäre eines Ortes“, die ihn für Bewohner und Besucher lebens- und liebenswert macht.



Atmosphäre wird vor allem spürbar in den Übergängen von Haus und Garten, von Haus und Straßenraum. Also in Bereichen, die für das Wohnen, den Aufenthalt und das Verweilen eine besondere Qualität haben.

In der Vergangenheit hatten halböffentliche Flächen zwischen Gebäude und Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität. Aufgrund der gestiegenen Verkehrsbelastung - besonders auf der Hauptstraße und Forchheimer Straße - ist diese fast völlig verloren gegangen ist.

Dem städtischen Charakter entsprechend sind und waren die den Gebäuden vorgelagerten Flächen zumeist befestigt. Der Fassade als „Vorleger“ zugeordnete Pflasterbereiche, die möglicherweise die alten Parzellengrenzen markieren, sind ein typisches Gestaltungselement.

Eingezäunte Vorgärten sind im historischen Altstadtkern hingegen selten. Lediglich im nördlichen Bereich der Forchheimer Straße sind schmale Vorgärten vom Straßenraum abgetrennt.

Halböffentliche Flächen (private aber öffentlich genutzte Grundstücksflächen) und der angrenzende öffentliche Straßenraum sollten einheitlich gestaltet sein. Die Wahl des Oberflächenbelages spielt in diesem Zusammenhang eine besonders wichtige Rolle.

Asphalтиerte, vollständig versiegelte Flächen bieten ein wenig ansprechendes Bild und sollten auch aus ökologischen Gründen vermieden werden.

Es lohnt sich, befestigte Flächen auf das erforderliche Mindestmass zu reduzieren und dafür anderen Stellen anspruchsvollere Materialien einzusetzen. Häufig gilt der Grundsatz: Weniger ist mehr!

Betonsteine, künstlich gealtert und mit gebrochenen Kanten, können eine preiswerte Alternative zum Natursteinpflaster darstellen.



Rasenfugen lassen Regenwasser ungehindert versickern und schaffen Grün in der Stadt.

Besonders bei der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten oder den für Baiersdorf typischen Innenhöfen sollte dieser Hinweis beachtet werden. Bei Sanierungsmaßnahmen ist zu überlegen, ob jeder alte Schuppen im Hof benötigt wird oder durch eine „Entkernung“ zusätzliche Freiraum geschaffen werden kann.



Die Innenhöfe der alten fränkischen Hofanlagen bieten ein hohes Potential an Wohn- und Aufenthaltsqualität. Mit wenig Aufwand können hier grüne Oasen in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum geschaffen werden.



Schon auf kleinen Flächen bietet sich durch Staudenpflanzungen, Kletterpflanzen oder Spaliergehölze die Möglichkeit, einen Blickfang zu schaffen.

Große, ortsbildprägende Bäume auf privatem Grund sind wünschenswert, innerhalb der Altstadt aber die Ausnahme. Bei der Pflanzung von Haus- und Hofbäumen sollten ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.



Laubbäume anstelle von Nadelgehölzen eignen sich als Schattenspende und lassen durch Blüte und Herbstfärbung deutlich den Wechsel der Jahreszeiten erkennen.

Gärten befinden sich vornehmlich in den Randbereichen der historischen Altstadt. Für die Bewohner ist der eigene Garten ein wertvolles Stück Natur, indem man sich aufhalten und erholen kann.

Für das Ortsbild haben die zur Regnitz gelegenen Gärten im Westen der Altstadt besonderen Einfluss.

Alte Bauerngärten liefern ein gutes Vorbild, wie Nutzgärten das Ortsbild schmücken können.

Artikel 15

Vorflächen, Höfe und Gärten

- (1) Die Gestaltung privater, aber öffentlich genutzter Flächen soll der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes angepasst werden.
- (2) Versiegelte Flächen sollen auf das mögliche Minimum reduziert werden.
- (3) Für Pflasterarbeiten im historischen Altstadtkern soll ausschließlich Natursteinpflaster bzw. natursteinähnliches Betonpflaster verwendet werden.
- (4) Stellplätze und Garagenzufahrten sollen mit Rasenfuge gepflastert, als wassergebundene Decke gestaltet oder als Schotterrassen ausgebildet werden.
- (5) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sollen nicht verrümpelt werden. Lagerplätze und Stellplätze für Müllcontainer sollen gegen Einsehbarkeit von öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt werden.
- (6) Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen heimische und standortgerechte Gehölze bevorzugt werden.
- (7) Ortsbildprägender Baumbestand soll erhalten werden. Bei der Entfernung von Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) soll auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, StU 16 -18 cm).

Treppen und Eingangsbereiche

Der Eingangsbereich vermittelt den ersten Eindruck eines Hauses und stellt für jeden Besitzer eine Visitenkarte dar.

Grundsätzlich gilt auch hier, dass sich schon mit einfachen Mitteln, z.B. Bepflanzungen, eine einladende Situation schaffen lässt.

Treppeneingänge sind wichtiges Bindeglied zwischen Straße und Haus, zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Das Material für Treppe und Eingangsbereich entspricht traditionell der vorhandenen Straßen- bzw. Gehwegpflasterung oder dem am Haus verwendeten Naturstein.

Mit Rücksicht auf das Stadtbild ist es wichtig, die Gestaltung der Treppe der Gesamtfassade bzw. dem Sockelbereich anzupassen. Verkleidungen aus Metall oder in Form von Fliesen verändern das Erscheinungsbild negativ.

Stufen sollten bevorzugt mit umlaufendem Antritt ausgestattet sein. Ein einseitiger Antritt lässt die Treppe zu massiv erscheinen.

Treppengeländer sollten möglichst schlicht ausgebildet sein und transparent wirken.

Artikel 16

Treppen und Eingangsbereiche

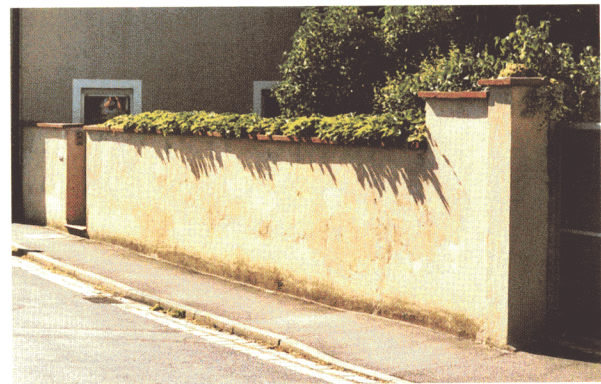
- (1) Eingangsstufen und Freitreppen sollen in ortstypischem Naturstein oder in oberflächenbehandeltem Beton ausgeführt werden.
- (2) Kunststeinstufen oder Verkleidungen sollen nicht zugelassen werden.
- (3) Geländer sollen in Material und Farbe an das Gebäude und die Fassadengestaltung angepasst werden.

Einfriedungen

Einfriedungen gehören zu den Gestaltungselementen im Umfeld der Gebäude, die die Atmosphäre eines Ortes entscheidend prägen.

In Baidersdorf kommen Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern, selten als Hecken vor.

Die Höfe entlang der Hauptachsen sind teilweise noch mit Mauern und Toren abgeschlossen, die in einer Flucht mit Wohnhaus und Nebengebäude errichtet wurden.



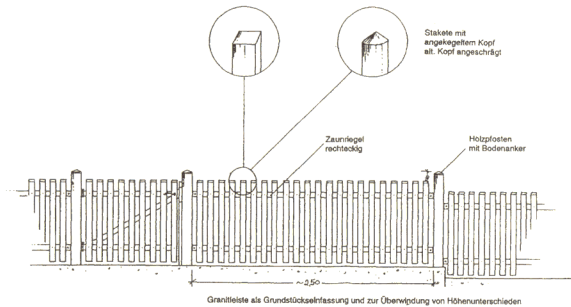
Traditionell sind Mauern in Form, Farbe und Material am Hauptgebäude ausgerichtet bzw. aus regionalen Baustoffen, z.B. Sandstein errichtet.





Für die Gestaltung von Zäunen gilt: Je schlichter, einfacher und handwerklich solide ein Zaun konstruiert ist, desto besser wirkt er.

Typisch für die Region sind senkrechte Lattenzäune aus Halbrund- oder Vierkanthölzern.



Im städtischen Bereich haben Zäune häufig repräsentativen Charakter. Sie sind dann als Metallgitterzäune, eventuell mit Steinpfosten und Sockel ausgebildet.

Artikel 17

Einfriedungen

- (1) Vorhandene Natursteinmauern und historische Metallgitterzäune sollen erhalten bleiben.
- (2) Gemauerte Einfriedungen sollen als verputzte Wandflächen, als Bruchstein- oder Natursteinmauerwerk ausgeführt werden.
- (3) Einfriedungen sollen gestalterisch aufeinander abgestimmt werden und nur dort eingesetzt werden, wo es der historische Stadtgrundriss erlaubt.
- (4) Holzzäune sollen in Form von Staketenzäunen oder mit senkrecht stehenden rechteckigen Latten ausgeführt werden.
- (5) Metallgitterzäune sollen aus senkrechten Stäben bestehen. Dazwischen stehende Steinpfosten sollen zulässig sein, wenn sie den oben beschriebenen Anforderungen an gemauerte Einfriedungen entsprechen.
- (6) Sockel sollen bis zu einer Höhe von maximal 30 cm im ebenen Gelände zulässig sein.
- (7) Die maximale Zaunhöhe einschließlich Sockel soll 1,2 m nicht überschreiten.
- (8) Grelle und bunte Farbanstriche sollen vermieden werden.

Handhabung der Richtlinien

Keine Regel ohne Ausnahme! Die Richtlinien setzen den Rahmen für eine ortsbildgerechte Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen in der Altstadt von Baiersdorf, können aber nicht alle Fälle des Baugeschehens in der Altstadt erfassen.

Im Einzelfall kann es deshalb immer erforderlich sein, Zugeständnisse an eine zeitgemäße Architektur zu machen.

Bauverwaltung, Denkmalpflege und Sanierungsberater werden sich deshalb jederzeit bemühen, im intensiven Gespräch mit dem Bauherrn konstruktive Lösungen für alle Fragen der Baugestaltung zu finden.

Kommunales Förderprogramm

Der Stadtrat Baiersdorf hat ein „Kommunales Förderprogramm“ beschlossen, durch das private Erneuerungsmaßnahmen unterstützt werden sollen.

Das Programm gilt seit dem 01.01.2001 und soll einen Anreiz zum Erhalt charakteristischer Gestaltungsmerkmale in der Altstadt und zur Beseitigung von „Bausünden“ bieten.

Gleichzeitig kann durch das Programm ein gewisser Ausgleich für finanzielle Mehraufwendungen geschaffen werden, die mit der Umsetzung der oben formulierten Richtlinien verbunden sind.

Fassadenrenovierungen, Freiflächengestaltungen, neue Werbeanlagen u.ä. können bis zu einer Gesamtsumme von 10.000,- € pro Objekt bezuschusst werden.

Kommunales Förderprogramm zur Altstadtsanierung Baiersdorf

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“ der Stadt Baiersdorf bildet das Fördergebiet dieses Programms. Die räumliche Abgrenzung ist der Sanierungssatzung zu entnehmen.

§ 2 Zweck und Ziel der Förderung

- (1) Zweck des Kommunalen Förderprogramms ist die Sicherung und Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäuden unter Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und Berücksichtigung des typischen Stadtbildes und denkmalpflegerischer Belange.
- (2) Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Stadt Baiersdorf aufgefordert, private Erneuerungsmaßnahmen, die den übrigen allgemeinen Sanierungszielen entsprechen, zu unterstützen.

§ 3 Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- (1) Maßnahmen zur Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter. Das sind z.B. Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftores und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen.
- (2) Anlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Befestigung sowie Entsiegelung und Entkernung.
- (3) Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 v.H. der reinen Baukosten anerkannt.

§ 4 Grundsätze der Förderung

- (1) Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich besonders in folgenden Punkten den Geboten der ortstypischen Gestaltung anzupassen:

Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Fenster und Sonnenschutzvorrichtungen, Hauseingänge, Türen und Tore, Hoftore und Einfriedungen, Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume.

Nicht förderfähig sind Kosten, die allein dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen.

§ 5 Förderung

- (1) Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen. Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.
- (2) Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuschüsse in Form einer Kostenerstattung nach den Städtebauförderungsrichtlinien gegeben werden, können nicht zusätzlich gefördert werden.
- (3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der ortstypischen Gestaltungsrichtlinien entstehen. Abweichend hiervon wird bei Neubauten der gestalterische Mehraufwand zugrunde gelegt.
- (4) Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt:
Bis zu 30% der anerkannten förderfähigen Kosten werden von der Stadt Baiersdorf als Zuschuss übernommen, höchstens jedoch bis 10.000,- €. Eigenleistungen können bei fachgerechter Ausführung mit bis zu 50% des zuschussfähigen Kostenangebotes anerkannt werden. Für Eigenleistungen wird ein Stundensatz von 12,50 € in Ansatz gebracht.

- (5) Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als eine Maßnahme.
- (6) Die Stadt Baiersdorf behält sich die Rücknahme der Förderzusage vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des mit der Sanierungsberatung beauftragten Planungsbüros.

§ 6 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grunde sowie der Art und des Umfangs nach, ist die Stadt Baiersdorf.

§ 7 Verfahren

- (1) Die Bewilligungsbehörde ist die Regierung von Mittelfranken. Die Stadt Baiersdorf bestätigt im Einvernehmen mit der Bewilligungsbehörde und dem Sanierungsberater, welche Maßnahmen gefördert werden.
- (2) Anträge auf Förderung sind **vor Maßnahmenbeginn** bei der Stadt Baiersdorf schriftlich einzureichen.
- (3) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:
 1. eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
 2. ein Lageplan im Maßstab 1: 1.000 (gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beratenden Planungsbüros),

3. eine Kostenschätzung der geplanten Maßnahme in Form von zwei Angeboten bauausführender Unternehmen, in denen die erforderlichen Leistungen eindeutig und umfassend beschrieben sind,
4. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

- (4) Die Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Förderzusage durch die Stadt Baiersdorf begonnen werden. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist ein Verwendungsnachweis vorzulegen.
- (5) Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt nach Fertigstellung und Abnahme der Maßnahme auf Grundlage des vorgelegten Kostennachweises.
- (6) Die Stadt Baiersdorf und der Sanierungsberater prüfen, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

§ 8 Fördervolumen und zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm gilt ab dem 01.01.2001 und endet mit Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“.

Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage.

Steuervorteile und finanzielle Zuwendungen

Neben Zuschüssen aus dem Kommunalen Förderprogramm ist es u.U. möglich, Steuervorteile und Zuwendungen zu nutzen, die Bund und Freistaat für Bauvorhaben im Sanierungsgebiet bereit stellen.

Für Gebäude, die innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Baiersdorf“ liegen, kann der Eigentümer gemäß Einkommensteuerrecht eine erhöhte steuerliche **Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten** geltend machen.

In besonderen Fällen sind **direkte finanzielle Zuwendungen** für die umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden aus Mitteln der **Städtebauförderung** möglich. Dies geschieht in Form einer Spitzenförderung der sogenannten „unrentierlichen“ Kosten. Hierzu ist in Absprache mit der Stadt Baiersdorf und der Regierung von Mittelfranken eine gesonderte Vereinbarung notwendig.

Zusätzlich greifen bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in den Ensembles „Hauptstraße“ und „Rathausplatz“ die **Fördermöglichkeiten des Denkmalschutzes**.

Bei Baudenkmalern und Ensembles ist im Rahmen der Einkommensteuer eine erhöhte **Abschreibung von Erhaltungsaufwendungen** möglich.

In Einzelfällen sind auch direkte **finanzielle Zuwendungen** aus Mitteln des Landesamtes für **Denkmalschutz** und des Bezirkes Mittelfranken möglich.

Grundsätze der Förderung

Egal ob direkte Zuwendungen oder nur steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden. Grundsätzlich gilt:

Maßnahmen dürfen erst **nach schriftlichem Ausspruch einer Bewilligung bzw. nach Abschluss einer Vereinbarung** mit der Stadt begonnen werden. Auf Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Das Ortsbild gemeinsam gestalten

Mit der Sanierung der Jahnhalle, dem vorgesehenen Umbau der Anwesen Rathausplatz 3, 5 und 7 sowie der geplanten Umgestaltung des Rathaus- und Kirchenplatzes setzt die Stadt Baiersdorf erste Zeichen.

Kommunale Maßnahmen an Gebäuden, Straßen und Plätzen sollen die Initialzündung für eine umfassende Sanierung der Altstadt geben.

Letztlich kann die städtebauliche Erneuerung jedoch nur gelingen, wenn alle Eigentümer und Bewohner die Vorteile und Chancen der Altstadtsanierung erkennen und zur Mitwirkung bereit sind.

Die Stadt Baiersdorf, der Freistaat Bayern und der Bund möchten Sie dazu ermuntern und bieten Ihnen vielfältige Unterstützung.

Beratung und Förderung

Im Bauamt der Stadt Baiersdorf können kostenlose Beratungstermine mit dem Sanierungsberater vereinbart werden:

Stadt Baiersdorf
Bauamt
Waaggasse 2
91081 Baiersdorf
Tel.: 09133 / 7790-0

Über die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt können auch Beratungen durch das Landesamt für Denkmalpflege organisiert werden.

Ihr Ansprechpartner für Auskünfte zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnispflicht ist das

Landratsamt Erlangen-Höchstadt
Untere Denkmalschutzbehörde
Stadtplatz 6
91054 Erlangen
Tel.: 09131 / 803-0

Ihr Ansprechpartner für Bauberatungen durch das Landesamt für Denkmalpflege ist das

Landesamt für Denkmalpflege
Postfach 100203
80076 München
Tel.: 089 / 2114-234

Literaturhinweise

- Bayerisches Staatsministerium des Innern – Oberste Baubehörde – und Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst: Alte Städte – Alte Dörfer. Gestalten und Erhalten durch örtliche Bauvorschriften. München 1987
- Bayerisches Staatsministerium des Innern: Alte Stadt heute und morgen. Gestaltwert und Nutzen alter Stadtkerne. München 1979
- Baumann, Rüdiger und Wairer, Frank: Baiersdorf erzählt. Baiersdorf 1995
- Simon, Wolfgang: Baiersdorf. Bilder und Geschichten zur 625-Jahrfeier der Stadtrechtsverleihung. Baiersdorf 1978

Impressum

Herausgeber:

Stadt Baiersdorf im Sommer 2002

Texte, Fotos, Illustrationen und Layout:

Dipl. Ing. Veit Sipos	Bearbeitung:
Architektur & Stadtplanung	Thomas Rosemann
Königstraße 3	Claudia Witter
91126 Schwabach	

Druckvorbereitung und Herstellung:

Druck & Medien Späthling, Weißenstadt
Auflage: 1.000 Stück

Die Erstellung und der Druck dieser Broschüre wurden mit Mitteln des Bayerischen Städtebauförderprogramms gefördert.



*Das Besondere liegt
oft im Detail...*